

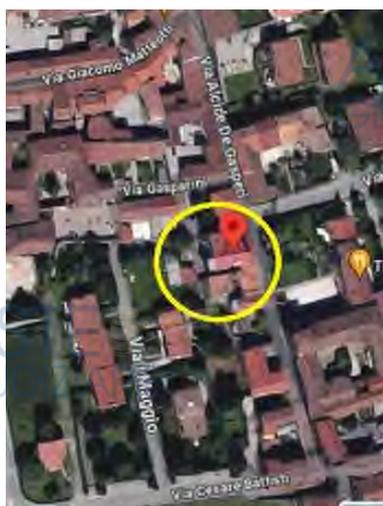
## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 609/2022 riunita N° Gen. Rep. 103/2022

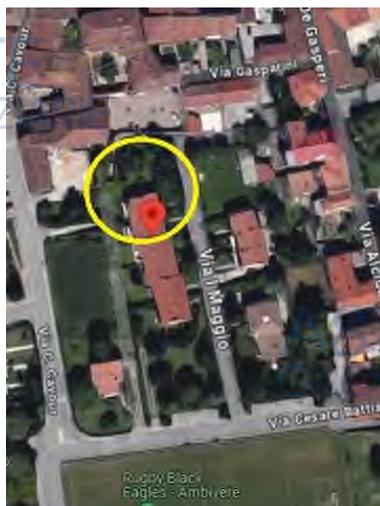
PROMOSSA DA  
(609) OMISSIS  
(103) OMISSIS

CONTRO  
(609) OMISSIS – (103) OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott. LUCA FUZIO



via Alcide De Gasperi - LOTTI 1-2-3



via I Maggio - LOTTO 4



via Enrico Fermi - LOTTO 5

## PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Barbara Ratti Carrara  
Codice fiscale: RTTBRR73P60A246J  
Studio in: via XXIV Maggio 37 - 24128 Bergamo  
Email: ing.barbara@rattistudio.it  
Pec: barbara.ratticarrara@ingpec.eu

## INDICE

## Lotto: 001 - EDIFICIO IN COMPLETO ABBANDONO

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	11
Corpo: A - forno con magazzino (1296/1) .....	11
Corpo: B - appartamento - vano cucina (1296/2).....	11
Corpo: C - appartamento (1296/4).....	12
Corpo: D - appartamento (1296/5) .....	12
Corpo: E - appartamento (1296/8 graffato 1982) .....	13
Corpo: F - appartamento (1296/11) .....	13
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	14
DESCRIZIONE GENERALE .....	14
Corpo: A - forno con magazzino (1296/1) .....	14
Corpo: B - appartamento - vano cucina (1296/2).....	16
Corpo: C - appartamento (1296/4).....	18
Corpo: D - appartamento (1296/5) .....	20
Corpo: E - appartamento (1296/8 graffato 1982) .....	21
Corpo: F - appartamento (1296/11) .....	23
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	24
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	24
Corpo: A - forno con magazzino (1296/1) .....	24
Corpo: B - appartamento - vano cucina (1296/2).....	24
Corpo: C - appartamento (1296/4).....	24
Corpo: D - appartamento (1296/5) .....	24
Corpo: E - appartamento (1296/8 graffato 1982) .....	24
Corpo: F - appartamento (1296/11) .....	25
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	25
Corpo: A - forno con magazzino (1296/1) .....	25
Corpo: B - appartamento - vano cucina (1296/2).....	25
Corpo: C - appartamento (1296/4).....	26
Corpo: D - appartamento (1296/5) .....	26
Corpo: E - appartamento (1296/8 graffato 1982) .....	27
Corpo: F - appartamento (1296/11) .....	27



<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	28
Corpo: A - forno con magazzino (1296/1) .....	28
Corpo: B - appartamento - vano cucina (1296/2).....	28
Corpo: C - appartamento (1296/4).....	28
Corpo: D - appartamento (1296/5) .....	28
Corpo: E - appartamento (1296/8 graffato 1982) .....	28
Corpo: F - appartamento (1296/11).....	28
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	29
Corpo: A - forno con magazzino (1296/1) .....	29
Corpo: B - appartamento - vano cucina (1296/2).....	29
Corpo: C - appartamento (1296/4).....	29
Corpo: D - appartamento (1296/5) .....	30
Corpo: E - appartamento (1296/8 graffato 1982) .....	30
Corpo: F - appartamento (1296/11) .....	30
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	30
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	33
Corpo: A - forno con magazzino (1296/1) .....	33
Corpo: B - appartamento - vano cucina (1296/2).....	33
Corpo: C - appartamento (1296/4).....	33
Corpo: D - appartamento (1296/5) .....	33
Corpo: E - appartamento (1296/8 graffato 1982) .....	33
Corpo: F - appartamento (1296/11).....	33
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	35
Corpo: A - forno con magazzino (1296/1) .....	35
Corpo: B - appartamento - vano cucina (1296/2).....	36
Corpo: C - appartamento (1296/4).....	36
Corpo: D - appartamento (1296/5) .....	36
Corpo: E - appartamento (1296/8 graffato 1982) .....	37
Corpo: F - appartamento (1296/11).....	37
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	38
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	38
Corpo: A - forno con magazzino (1296/1) .....	38
Corpo: B - appartamento - vano cucina (1296/2).....	38
Corpo: C - appartamento (1296/4).....	38
Corpo: D - appartamento (1296/5) .....	38
Corpo: E - appartamento (1296/8 graffato 1982) .....	38
Corpo: F - appartamento (1296/11).....	38
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	38

Criterio di stima .....	38
Fonti d'informazione .....	39
Valutazione corpi.....	39
Adeguamenti e correzioni della stima.....	41
Prezzo base d'asta del lotto.....	41
Regime fiscale della vendita .....	41

### Lotto: 002 - LABORATORIO IN COMPLETO ABBANDONO

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	42
Corpo: G - laboratorio con pertinenze (1296/10 graffato 1381).....	42
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	42
DESCRIZIONE GENERALE .....	42
Corpo: G - laboratorio con pertinenze (1296/10 graffato 1381).....	43
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	45
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	46
Corpo: G - laboratorio con pertinenze (1296/10 graffato 1381).....	46
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	46
Corpo: G - laboratorio con pertinenze (1296/10 graffato 1381).....	46
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	46
Corpo: G - laboratorio con pertinenze (1296/10 graffato 1381).....	46
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	47
Corpo: G - laboratorio con pertinenze (1296/10 graffato 1381).....	47
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	47
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	47
Corpo: G - laboratorio con pertinenze (1296/10 graffato 1381).....	48
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	48
Corpo: G - laboratorio con pertinenze (1296/10 graffato 1381).....	48
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	49
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	49
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	49
Criterio di stima .....	49
Fonti d'informazione .....	49
Valutazione corpi.....	49
Adeguamenti e correzioni della stima.....	50
Prezzo base d'asta del lotto.....	50
Regime fiscale della vendita .....	50



**Lotto: 003 - AUTORIMESSA**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	51
Corpo: H - autorimessa (2409) .....	51
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	51
DESCRIZIONE GENERALE .....	51
Corpo: H - autorimessa (2409) .....	52
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	54
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	54
Corpo: H - autorimessa (2409) .....	54
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	54
Corpo: H - autorimessa (2409) .....	54
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	54
Corpo: H - autorimessa (2409) .....	54
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	55
Corpo: H - autorimessa (2409) .....	55
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	55
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	55
Corpo: H - autorimessa (2409) .....	55
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	56
Corpo: H - autorimessa (2409) .....	56
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	56
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	56
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	56
Criterio di stima .....	56
Fonti d'informazione .....	56
Valutazione corpi.....	57
Adeguamenti e correzioni della stima.....	57
Prezzo base d'asta del lotto.....	57
Regime fiscale della vendita .....	57



Beni in **Ambivere (BG)**

Località/Frazione

via I Maggio 11 (catastale via Cesare Battisti sn)

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**INDICE****Lotto: 004 – VILLETTA DI TESTA CON PERTINENZE**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	58
Corpo: I - residenza (2421/2).....	58
Corpo: L - autorimessa (2421/3) .....	59
Corpo: M – area esterna (2421/4).....	59
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	60
DESCRIZIONE GENERALE .....	60
Corpo: I - residenza (2421/2).....	60
Corpo: L - autorimessa (2421/3) .....	64
Corpo: M – area esterna (2421/4).....	66
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	67
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	67
Corpo: I - residenza (2421/2).....	67
Corpo: L - autorimessa (2421/3) .....	67
Corpo: M – area esterna (2421/4).....	67
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	67
Corpo: I - residenza (2421/2).....	67
Corpo: L - autorimessa (2421/3) .....	68
Corpo: M – area esterna (2421/4).....	68
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	69
Corpo: I - residenza (2421/2).....	69
Corpo: L - autorimessa (2421/3) .....	69
Corpo: M – area esterna (2421/4).....	69
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	69
Corpo: I - residenza (2421/2).....	69
Corpo: L - autorimessa (2421/3) .....	69
Corpo: M – area esterna (2421/4).....	69
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	69
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	70
Corpo: I - residenza (2421/2).....	70
Corpo: L - autorimessa (2421/3) .....	70
Corpo: M – area esterna (2421/4).....	70

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>72</b>
Corpo: I - residenza (2421/2).....	72
Corpo: L - autorimessa (2421/3) .....	72
Corpo: M – area esterna (2421/4).....	72
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>73</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>73</b>
Corpo: I - residenza (2421/2).....	73
Corpo: L - autorimessa (2421/3) .....	73
Corpo: M – area esterna (2421/4).....	73
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>73</b>
Criterio di stima .....	73
Fonti d'informazione .....	73
Valutazione corpi.....	73
Adeguamenti e correzioni della stima.....	75
Prezzo base d'asta del lotto.....	75
Regime fiscale della vendita .....	75



Beni in **Ambivere (BG)**Località/Frazione  
via Enrico Fermi 6**INDICE****Lotto: 005 – APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA E TERRENO**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	76
Corpo: N - residenza (1289/701 graffato 1290/706).....	76
Corpo: O – autorimessa (1290/704).....	77
Corpo: P – terreno (1267).....	77
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	78
DESCRIZIONE GENERALE .....	78
Corpo: N - residenza (1289/701 graffato 1290/706).....	78
Corpo: O – autorimessa (1290/704).....	82
Corpo: P – terreno (1267).....	84
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	85
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	86
Corpo: N - residenza (1289/701 graffato 1290/706).....	86
Corpo: O – autorimessa (1290/704).....	86
Corpo: P – terreno (1267).....	86
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	86
Corpo: N - residenza (1289/701 graffato 1290/706).....	86
Corpo: O – autorimessa (1290/704).....	86
Corpo: P – terreno (1267).....	87
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	87
Corpo: N - residenza (1289/701 graffato 1290/706).....	87
Corpo: O – autorimessa (1290/704).....	87
Corpo: P – terreno (1267).....	88
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	88
Corpo: N - residenza (1289/701 graffato 1290/706).....	88
Corpo: O – autorimessa (1290/704).....	88
Corpo: P – terreno (1267).....	88
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	88
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	89
Corpo: N - residenza (1289/701 graffato 1290/706).....	89
Corpo: O – autorimessa (1290/704).....	90
Corpo: P – terreno (1267).....	91



<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>91</b>
Corpo: N - residenza (1289/701 graffato 1290/706).....	91
Corpo: O – autorimessa (1290/704).....	91
Corpo: P – terreno (1267).....	91
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>92</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>92</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>92</b>
Criterio di stima .....	92
Fonti d'informazione .....	92
Valutazione corpi.....	93
Adeguamenti e correzioni della stima.....	94
Prezzo base d'asta del lotto.....	94
Regime fiscale della vendita .....	94



## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO

**(609)**

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Esecutato:** OMISSIS

riunita

**(103)**

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS **Legale Esecutato:** Avv. Fabrizio Losito

**Creditore Intervento:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervento:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Ing. Barbara Ratti Carrara



## Lotto: 001 - EDIFICIO IN COMPLETO ABBANDONO

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A - forno con magazzino (1296/1).**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

Note: Forno con un piccolo ripostiglio e un magazzino.

#### Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, CF OMISSIS nato a OMISSIS, foglio 1, particella 1296, subalterno 1, scheda catastale allegata 01/06/1987, prot. 15443, indirizzo Via UMBERTO I n. 19, piano T, comune A259, categoria C/3, classe 2, consistenza 57 mq, superficie 76 mq, rendita € € 188,40

Derivante da: Variazione del 01/06/1987 n. 015443/1987 (forno con magazzino): sostituisce scheda 577407 prot. 773 del 19/04/1966 (forno con bottega). Variazione visionata in archivio cartaceo UP Bergamo, così come la originaria scheda 57704 del 1966: verificata la corrispondenza; verificata la erronea associazione della scheda in essere alla data di pignoramento; depositata istanza di ripristino corretta associazione identificativi-scheda. Variazione del 31/01/2023 prot. BG0013039 aggiornamento planimetrico: eseguito ripristino corretta associazione identificativi-scheda.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): quota indivisa

Confini: Da nord, in senso orario: prospetto edificio su area comune, via A. de Gasperi, appartamento al sub. 2, atrio e vano scala comune, prospetto edificio su cortile comune e appartamento al sub. 8.

#### Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Verifica positiva, niente da segnalare.

*Note generali: E' stata inoltrata all'Agenzia delle Entrate istanza di ripristino scheda prot. 15443 del 01/06/1987 busta 97 rappresentativa della unità immobiliare descritta, poiché la scheda 15446/1987 precedentemente associata era rappresentativa di unità che esula dalla presente trattazione essendo posta in edificio non descritto in pignoramento. Iter di ripristino concluso.*

#### Identificativo corpo: B - appartamento - vano cucina (1296/2).

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

Note: Singolo vano cucina.

#### Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni



**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, CF OMISSIS, nato a OMISSIS, foglio 1, particella 1296, subalterno 2, scheda catastale allegata 01/06/1987, prot. 15444, indirizzo Via UMBERTO I n. 19, piano T, comune A259, categoria A/4, classe 1, consistenza 2 vani, superficie 25 mq, rendita € € 63,01

Derivante da: Variazione del 01/06/1987 in atti dal 15/05/1990 n. 015444/1987 (cucina): sostituisce scheda prot. 772 del 19/04/1966 (abitazione). Variazione visionata in archivio cartaceo UP Bergamo, così come la originaria scheda del 1966: verificata la corrispondenza.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): quota indivisa

Confini: Da nord, in senso orario: forno con magazzino al sub. 1, via A. de Gasperi, prospetto edificio su cortile comune e vano scala interno comune.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Verifica positiva, nulla da segnalare.

**Identificativo corpo: C - appartamento (1296/4).**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

Note: Appartamento al piano secondo composto da due vani, cucina, disimpegno e bagno.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, CF OMISSIS, nato a OMISSIS, foglio 1, particella 1296, subalterno 4, scheda catastale allegata 01/06/1987, prot. 15445, indirizzo Via UMBERTO I n. 19, piano 2, comune A259, categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, superficie 82 mq, rendita € € 94,51

Derivante da: Variazione del 01/06/1987 in atti dal 15/05/1990 n. 0154445/1987: sostituzione planimetria. Variazione visionata in archivio cartaceo UP Bergamo, così come la originaria scheda del 1966: verificata la corrispondenza.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): quota indivisa

Confini: Da nord, in senso orario: prospetto edificio su andito comune, prospetto edificio su via A. De Gasperi, prospetto edificio su cortile comune, altro appartamento al sub. 5 e vano scala interno comune.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Verifica positiva, nulla da segnalare.

**Identificativo corpo: D - appartamento (1296/5).**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

Note: Appartamento al piano secondo composto da tre vani, ripostiglio, disimpegno e bagno.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione

dei beni

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, CF OMISSIS, nato a OMISSIS, foglio 1, particella 1296, subalterno 5, scheda catastale allegata 09/05/1987, prot. 12863.1, indirizzo Via UMBERTO I n. 19, piano 2, comune A259, categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 95 mq, rendita € € 126,02

Derivante da: Variazione del 09/05/1987 in atti dal 28/05/1998 n. 12863.1/1987: inserito classamento scheda prot. 12864. Variazione visionata in archivio cartaceo UP Bergamo, così come la originaria scheda: verificata la corrispondenza.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): quota indivisa

Confini: Da nord, in senso orario: altro appartamento al sub. 7, prospetto edificio su andito comune, vano scala interno comune, altro appartamento al sub. 4 e prospetto edificio su cortile comune,

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Verifica positiva, nulla da segnalare.

**Identificativo corpo: E - appartamento (1296/8 graffato 1982).**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

Note: Appartamento al piano terreno composto da cucina, due vani, corridoio, con due cantine e ripostiglio al vano interrato, nonché pollaio e tettoia in corpo separato con piccola area esclusiva.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, CF OMISSIS, nato a OMISSIS, foglio 1, particella 1296, subalterno 8, scheda catastale allegata 09/05/1987, prot. 12863.1, indirizzo Via UMBERTO I n. 19, piano T, comune A259, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie Totale: 135 mq; Totale escluse aree scoperte: 129 mq, rendita € € 141,77

Derivante da: Variazione del 09/05/1987 in atti dal 15/05/1990 n. 12863.1/1987: ampliamento sostituzione della planimetria scheda prot. 12863. Variazione visionata in archivio cartaceo UP Bergamo, così come la originaria scheda: verificata la corrispondenza.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): quota indivisa

Confini: Da nord, in senso orario: mappale 154, andito comune, forno al sub. 1, cortile comune e particella 2409, con interposti appartamento al sub. 2 e scale e cortile comune.

Note: unità graffata 1982

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Verifica positiva, nulla da segnalare.

**Identificativo corpo: F - appartamento (1296/11).**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

Note: Appartamento al piano primo composto da cinque vani, cucina, bagno e ingresso.

#### Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: via I Maggio n. 11, Ambivere - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, CF OMISSIS, nato a OMISSIS, foglio 1, particella 1296, subalterno 11, scheda catastale allegata 01/06/1987, prot. 15447, indirizzo Via UMBERTO I n. 19, piano 1, comune A259, categoria A/4, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie 152 mq, rendita € € 241,70

Derivante da: Variazione del 01/06/1987 in atti dal 15/05/1990 n. 015447/1987: variazione per divisione e ampliamento. Variazione visionata in archivio cartaceo UP Bergamo, così come la originaria scheda del 1966: verificata la corrispondenza.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): quota indivisa

Confini: Da nord, in senso orario: prospetto edificio su andito comune, prospetto edificio su via A. De Gasperi, prospetto edificio su cortile comune, scala esterna e altro appartamento al sub. 7.

#### Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Verifica positiva, nulla da segnalare.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il lotto è costituito da un edificio in completo abbandono disposto su tre piani fuori terra e uno interrato, catastalmente distribuito in sei unità immobiliari, direttamente prospiciente la via Alcide de Gasperi: primaria via di penetrazione del nucleo storico di Ambivere. L'intorno è quello residenziale tipico degli agglomerati di datazione remota e di importanza contenuta al livello locale, con episodi architettonici di composita stratigrafia costruttiva. In uno dei corpi appartenenti al lotto è riconoscibile una serliana vincolata.

**Caratteristiche zona**: centrale normale

**Area urbanistica**: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona**: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona**: Municipio (Ottimo), Scuole (nido, infanzia, primarie) (Ottimo), Servizi postali (Ottimo), Biblioteca (Ottimo), Centri commerciali (Buono)

**Caratteristiche zone limitrofe**: residenziali

**Importanti centri limitrofi**: Ponte San Pietro.

**Attrazioni paesaggistiche**: ambiti collinari, Fiume Brembo e ambiti fluviali a breve distanza.

**Attrazioni storiche**: Santuario della Beata Vergine Maria del Castello.

**Principali collegamenti pubblici**: autolinee di collegamento con il capoluogo provinciale entro 500 ml, stazione ferroviaria entro 1,5 km, SS 342 Bergamo-Lecco entro 1 km

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al corpo **A - forno con magazzino (1296/1)**

Forno con magazzino di 76 mq catastali posto al piano terra di un edificio in completo stato di abbandono. L'accesso ai luoghi presenta criticità per la sicurezza dei visitatori.

Superficie complessiva di circa mq **76,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: (19 catastale) 25 civico; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** scarso

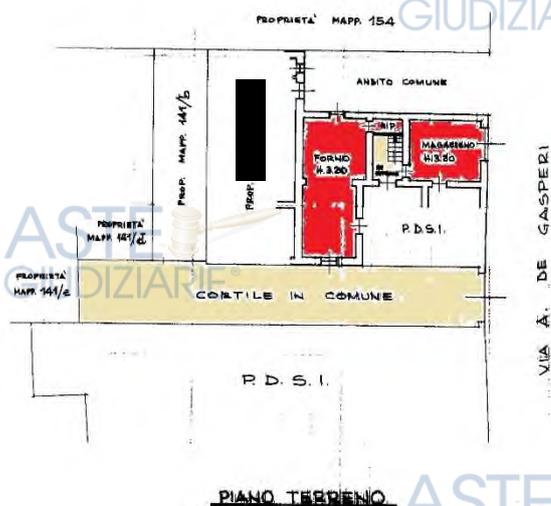
**Condizioni generali dell'immobile:** In completo abbandono, con crollo del solaio interpiano primo-secondo e strutture murarie gravemente ammalorate.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>pesime</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>pesime</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>pesime</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Note</i>	Inservibile. Impianti a rilevante rischio potenziale se in utilizzo.



distribuzione interna



fronte strada



ingresso dal cortile



Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **B - appartamento - vano cucina (1296/2)**

Cucina di 25 mq catastali posta al piano terra di un edificio in completo stato di abbandono. L'accesso ai luoghi presenta criticità per la sicurezza dei visitatori.

Superficie complessiva di circa mq **18,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: (19 catastale) 25 civico; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20 ml.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** In completo abbandono, con crollo del solaio interpiano primo-secondo e strutture murarie gravemente ammalorate.

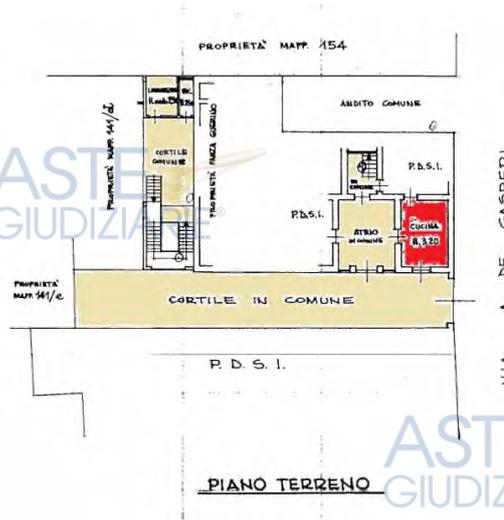


**Caratteristiche descrittive**

Caratteristiche strutturali	
Solai	tipologia: <b>solai misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>pesse</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>pesse</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>pesse</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	Inservibile. Impianti a rilevante rischio potenziale se in utilizzo.



vano cucina



serliana vincolata



interno unità

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **C - appartamento (1296/4)**

Appartamento di 82 mq catastali composto da due vani, cucina, disimpegno e bagno, al piano secondo di un edificio in completo stato di abbandono. L'accesso ai luoghi presenta criticità per la sicurezza dei visitatori.

Superficie complessiva di circa mq **88,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: (19 catastale) 25 civico; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** In completo abbandono, con crollo del solaio interpiano primo-secondo e strutture murarie gravemente ammalorate.

#### Caratteristiche descrittive

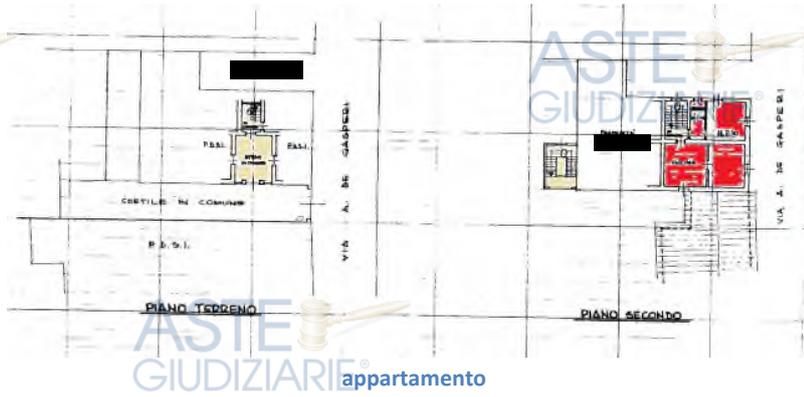
Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>pessime</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>pessime</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>pessime</b>

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Note</i>	Inservibile. Impianti a rilevante rischio potenziale se in utilizzo.



ASTE GIUDIZIARIE®



appartamento

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



interno

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



bagno

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®  
Pag. 19  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl



Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **D - appartamento (1296/5)**

Appartamento di 95 mq catastali composto da tre vani, ripostiglio, bagno e piccolo disimpegno, al piano secondo di un edificio in completo stato di abbandono. L'accesso ai luoghi presenta criticità per la sicurezza dei visitatori.

Superficie complessiva di circa mq **92,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: (19 catastale) 25 civico; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** scarso

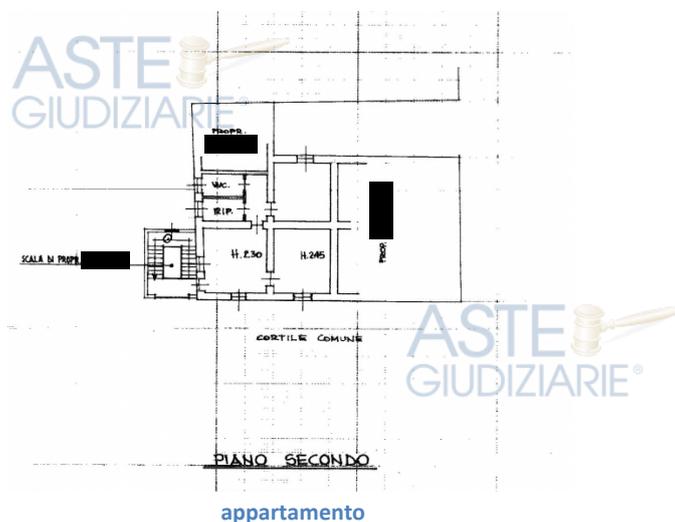
**Condizioni generali dell'immobile:** In completo abbandono, con crollo del solaio interpiano primo-secondo e strutture murarie gravemente ammalorate.

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>pessime</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>pessime</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>pessime</b>

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Note</i>	Inservibile. Impianti a rilevante rischio potenziale se in utilizzo.





scala esterna accesso



condizioni impiantistica



Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo E - **appartamento (1296/8 graffato 1982)**

Appartamento di 135 mq catastali complessivi (composto da cucina, due vani, corridoio, con due cantine e ripostiglio al vano interrato, nonché pollaio e tettoia in corpo separato con piccola area esclusiva) al piano terra di un edificio in completo stato di abbandono. L'accesso ai luoghi presenta criticità per la sicurezza dei visitatori.

Superficie complessiva di circa mq **254,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: (19 catastale) 25 civico; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,10 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** In completo abbandono, con crollo del solaio interpiano primo-secondo e strutture murarie gravemente ammalorate.

**Caratteristiche descrittive**

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>pessime</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>pessime</b>

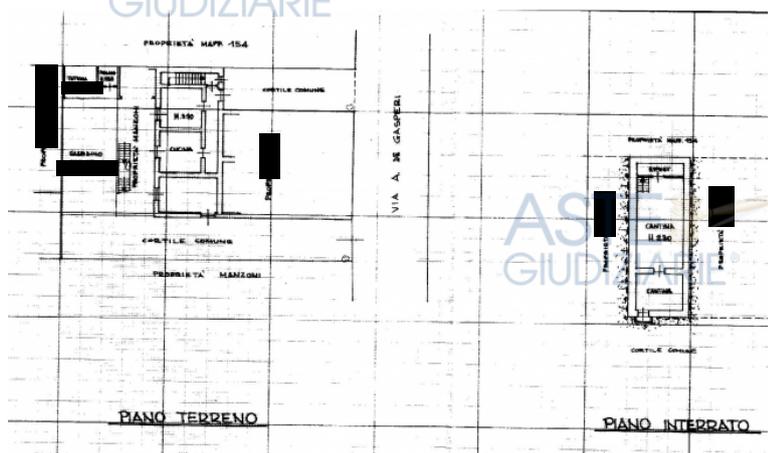


Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni piетrame**  
 coibentazione: **inesistente**  
 rivestimento: **intonaco di cemento**  
 condizioni: **pesse**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	Inservibile. Impianti a rilevante rischio potenziale se in utilizzo.



appartamento



interno



condizioni generali

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **F - appartamento (1296/11)**

Appartamento di 152 mq catastali composto da cinque vani, cucina, bagno e ingresso, al piano primo di un edificio in completo stato di abbandono. L'accesso ai luoghi presenta criticità per la sicurezza dei visitatori.

Superficie complessiva di circa mq **155,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: (19 catastale) 25 civico; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,10 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** scarso

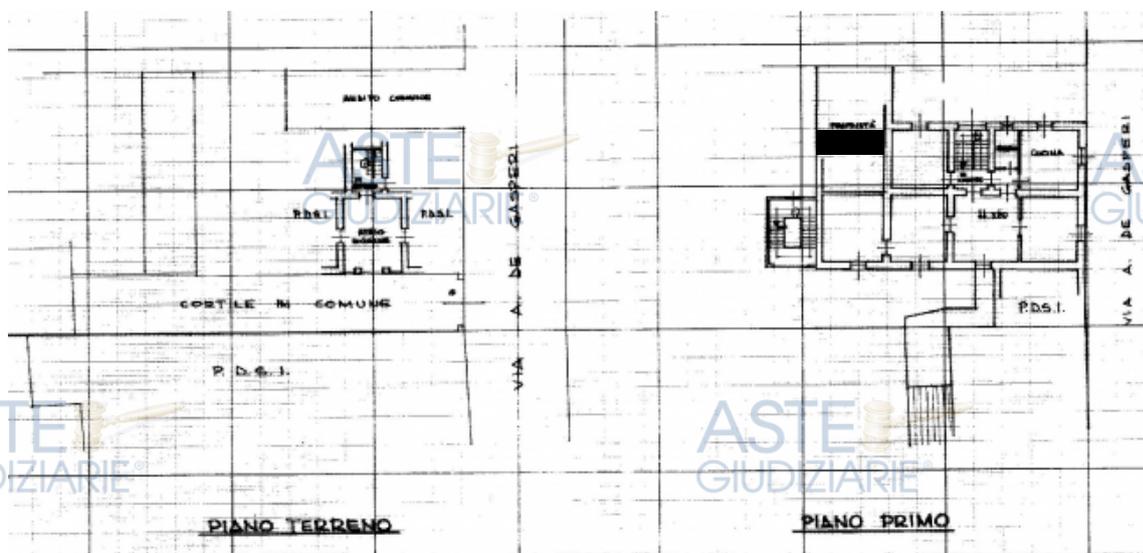
**Condizioni generali dell'immobile:** In completo abbandono, con crollo del solaio interpiano primo-secondo e strutture murarie gravemente ammalorate.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>pesime</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>pesime</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>pesime</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Note</i>	Inservibile. Impianti a rilevante rischio potenziale se in utilizzo.



appartamento

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

**Numero pratica: Edificazione ante 1967**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - forno con magazzino (1296/1)**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

**Numero pratica: Edificazione ante 1967**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - appartamento - vano cucina (1296/2)**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

**Numero pratica: Edificazione ante 1967**

**Dati precedenti relativi ai corpi: C - appartamento (1296/4)**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

**Numero pratica: Edificazione ante 1967**

**Dati precedenti relativi ai corpi: D - appartamento (1296/5)**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

**Numero pratica: Edificazione ante 1967**

**Dati precedenti relativi ai corpi: E - appartamento (1296/8 graffato 1982)**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

**Numero pratica: Edificazione ante 1967**

**Dati precedenti relativi ai corpi: F - appartamento (1296/11)**

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - forno con magazzino (1296/1).**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

Note: Edificio ante 1967 (tardo Ottocento, primi Novecento).

**Identificativo corpo: B - appartamento - vano cucina (1296/2).**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

Note: Edificio ante 1967 (tardo Ottocento, primi Novecento).

**Identificativo corpo: C - appartamento (1296/4).**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

Note: Edificio ante 1967 (tardo Ottocento, primi Novecento).

**Identificativo corpo: D - appartamento (1296/5).**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

Note: Edificio ante 1967 (tardo Ottocento, primi Novecento)

**Identificativo corpo: E - appartamento (1296/8 graffato 1982).**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

Note: Edificio ante 1967 (tardo Ottocento, primi Novecento).

**Identificativo corpo: F - appartamento (1296/11).**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

Note: Edificio ante 1967 (tardo Ottocento, primi Novecento).

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - forno con magazzino (1296/1).**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n. 9 del 18/06/2013
Ambito:	Nuclei di Antica Formazione
Norme tecniche di attuazione:	Art. 43 e Scheda Azione n. 14, con prescrizioni specifiche di salvaguardia dell'organismo edilizio (fortemente ammalorato): 1) per evidenti testimonianze di architettura Ottocentesca di casa simmetrica con botteghe, con finestre contornate in pietra e in particolare di una piccola serlina con colonne doriche sul fronte sud che corrispondeva all'asse di riferimento verso due caselli eretti poco sotto; 2) per la cancellata liberty che si apre sul lato orientale (primi anni Novecento).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Richiamo alla Scheda Azioni e Interventi n. 14 di P.G.T. per le prescrizioni, gli indirizzi e le raccomandazioni in essa contenute
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

**Identificativo corpo: B - appartamento - vano cucina (1296/2).**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n. 9 del 18/06/2013
Ambito:	Nuclei di Antica Formazione
Norme tecniche di attuazione:	Art. 43 e Scheda Azione n. 14, con prescrizioni specifiche di salvaguardia dell'organismo edilizio (fortemente ammalorato): 1) per evidenti testimonianze di architettura Ottocentesca di casa simmetrica con botteghe, con finestre contornate in pietra e in particolare di una piccola serlina con colonne doriche sul fronte sud che corrispondeva all'asse di riferimento verso due caselli eretti poco sotto; 2) per la cancellata liberty che si apre sul lato orientale (primi anni Novecento).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI

Se si, quali?	Richiamo alla Scheda Azioni e Interventi n. 14 di P.G.T. per le prescrizioni, gli indirizzi e le raccomandazioni in essa contenute
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

#### Identificativo corpo: C - appartamento (1296/4).

#### Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n. 9 del 18/06/2013
Ambito:	Nuclei di Antica Formazione
Norme tecniche di attuazione:	Art. 43 e Scheda Azione n. 14, con prescrizioni specifiche di salvaguardia dell'organismo edilizio (fortemente ammalorato): 1) per evidenti testimonianze di architettura Ottocentesca di casa simmetrica con botteghe, con finestre contornate in pietra e in particolare di una piccola serlina con colonne doriche sul fronte sud che corrispondeva all'asse di riferimento verso due caselli eretti poco sotto; 2) per la cancellata liberty che si apre sul lato orientale (primi anni Novecento).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Richiamo alla Scheda Azioni e Interventi n. 14 di P.G.T. per le prescrizioni, gli indirizzi e le raccomandazioni in essa contenute
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

#### Identificativo corpo: D - appartamento (1296/5).

#### Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n. 9 del 18/06/2013
Ambito:	Nuclei di Antica Formazione
Norme tecniche di attuazione:	Art. 43 e Scheda Azione n. 14, con prescrizioni specifiche di salvaguardia dell'organismo edilizio (fortemente ammalorato): 1) per evidenti testimonianze di architettura Ottocentesca di casa simmetrica con botteghe, con finestre contornate in pietra e in particolare di una piccola serlina con colonne doriche sul fronte sud che corrispondeva all'asse di riferimento verso due caselli eretti poco sotto; 2) per la cancellata liberty che si apre sul lato orientale (primi anni Novecento).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI

Se si, quali?	Richiamo alla Scheda Azioni e Interventi n. 14 di P.G.T. per le prescrizioni, gli indirizzi e le raccomandazioni in essa contenute
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

#### Identificativo corpo: E - appartamento (1296/8 graffato 1982).

#### Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n. 9 del 18/06/2013
Ambito:	Nuclei di Antica Formazione
Norme tecniche di attuazione:	Art. 43 e Scheda Azione n. 14, con prescrizioni specifiche di salvaguardia dell'organismo edilizio (fortemente ammalorato): 1) per evidenti testimonianze di architettura Ottocentesca di casa simmetrica con botteghe, con finestre contornate in pietra e in particolare di una piccola serlina con colonne doriche sul fronte sud che corrispondeva all'asse di riferimento verso due caselli eretti poco sotto; 2) per la cancellata liberty che si apre sul lato orientale (primi anni Novecento).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Richiamo alla Scheda Azioni e Interventi n. 14 di P.G.T. per le prescrizioni, gli indirizzi e le raccomandazioni in essa contenute
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

#### Identificativo corpo: F - appartamento (1296/11).

#### Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n. 9 del 18/06/2013
Ambito:	Nuclei di Antica Formazione
Norme tecniche di attuazione:	Art. 43 e Scheda Azione n. 14, con prescrizioni specifiche di salvaguardia dell'organismo edilizio (fortemente ammalorato): 1) per evidenti testimonianze di architettura Ottocentesca di casa simmetrica con botteghe, con finestre contornate in pietra e in particolare di una piccola serlina con colonne doriche sul fronte sud che corrispondeva all'asse di riferimento verso due caselli eretti poco sotto; 2) per la cancellata liberty che si apre sul lato orientale (primi anni Novecento).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI

Se sì, quali?	Richiamo alla Scheda Azioni e Interventi n. 14 di P.G.T. per le prescrizioni, gli indirizzi e le raccomandazioni in essa contenute
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - forno con magazzino (1296/1).**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: Rimossa pregressa incongruenza associazione scheda-identificativi. Unità individuata catastalmente all'indirizzo Via Umberto I n. 19, in loco di via A. De Gasperi n. 25 come correttamente riportato in scheda. Verifica positiva, niente altro da segnalare.

**Identificativo corpo: B - appartamento - vano cucina (1296/2).**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: Unità individuata catastalmente all'indirizzo Via Umberto I n. 19, in loco di via A. de Gasperi n. 25 come correttamente riportato in scheda. Verifica positiva, niente altro da segnalare.

**Identificativo corpo: C - appartamento (1296/4).**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: Unità individuata catastalmente all'indirizzo Via Umberto I n. 19, in loco di via A. De Gasperi n. 25 come correttamente riportato in scheda. Verifica positiva, niente altro da segnalare.

**Identificativo corpo: D - appartamento (1296/5).**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: Unità individuata catastalmente all'indirizzo Via Umberto I n. 19, in loco di via A. De Gasperi n. 25 come correttamente riportato in scheda. Verifica positiva, niente altro da segnalare.

**Identificativo corpo: E - appartamento (1296/8 graffato 1982).**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: Unità individuata catastalmente all'indirizzo Via Umberto I n. 19, in loco di via A. De Gasperi n. 25 come correttamente riportato in scheda. Verifica positiva, niente altro da segnalare.

**Identificativo corpo: F - appartamento (1296/11).**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: Unità individuata catastalmente all'indirizzo Via Umberto I n. 19, in loco di via A. De Gasperi n. 25 come correttamente riportato in scheda. Verifica positiva, niente altro da segnalare.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS, C.F. OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI, risulta trascritta in data OMISSIS ai nn. OMISSIS accettazione d'eredità; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: per la quota di 1/9

**Titolare/Proprietario:** Sig. OMISSIS, C.F. OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di divisione e compravendita. I fabbricati sono dichiarati di vecchia costruzione. Parte dei titoli edilizi citati per la edificazione dei corpi non sono stati rinvenuti in archivio UTC.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: I titoli sono antecedenti il ventennio.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - forno con magazzino (1296/1)

**Titolare/Proprietario:** Sig. OMISSIS, C.F. OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI, risulta trascritta in data OMISSIS ai nn. OMISSIS accettazione d'eredità; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: per la quota di 1/9

**Titolare/Proprietario:** Sig. OMISSIS, C.F. OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di divisione e compravendita. I fabbricati sono dichiarati di vecchia costruzione. Parte dei titoli edilizi citati per la edificazione dei corpi non sono stati rinvenuti in archivio UTC.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: I titoli sono antecedenti il ventennio.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - appartamento - vano cucina (1296/2)

**Titolare/Proprietario:** Sig. OMISSIS, C.F. OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI, risulta trascritta in data OMISSIS ai nn. OMISSIS accettazione d'eredità; registrato a Ponte San Pietro, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: per la quota di 1/9

**Titolare/Proprietario:** Sig. OMISSIS, C.F. OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a Treviglio, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di divisione e compravendita. I fabbricati sono dichiarati di vecchia costruzione. Parte dei titoli edilizi citati per la edificazione dei corpi non sono stati rinvenuti in archivio UTC.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: I titoli sono antecedenti il ventennio.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - appartamento (1296/4)

**Titolare/Proprietario:** Sig. OMISSIS, C.F. OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn.

OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Alla data di rogito (OMISSIS) il fabbricato di vecchia costruzione e di tipo economico-popolare è dichiarato in pessimo stato di manutenzione.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: I titoli sono antecedenti il ventennio.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D - appartamento (1296/5)

**Titolare/Proprietario:** Sig. OMISSIS, C.F. OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi.** In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Alla data di rogito (OMISSIS) il fabbricato di vecchia costruzione e di tipo economico-popolare è dichiarato in pessimo stato di manutenzione.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: I titoli sono antecedenti il ventennio.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E - appartamento (1296/8 graffato 1982)

**Titolare/Proprietario:** Sig. OMISSIS, C.F. OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi.** In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI, risulta trascritta in data OMISSIS ai nn. OMISSIS accettazione d'eredità; registrato a Ponte San Pietro, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: per la quota di 1/9

**Titolare/Proprietario:** Sig. OMISSIS, C.F. OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi.** In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di divisione e compravendita. I fabbricati sono dichiarati di vecchia costruzione. Parte dei titoli edilizi citati per la edificazione dei corpi non sono stati rinvenuti in archivio UTC.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: I titoli sono antecedenti il ventennio.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F - appartamento (1296/11)

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di OMISSIS. contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Registrato a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; Note: SI-RIO NPL Srl in data 04/12/2020 ha acquisito pro soluto per cartolarizzazione i diritti sulle unità immobiliari descritte in valutazione.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Giudice del Tribunale di Bergamo in data 18/03/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 414.084,12; Importo capitale: € 391.084,12.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento del 11/02/2022 Numero OMISSIS trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento del 17/10/2022 Numero OMISSIS trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - forno con magazzino (1296/1)

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata a favore di OMISSIS. contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Registrato a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; Note: SI-RIO NPL Srl in data 04/12/2020 ha acquisito pro soluto per cartolarizzazione i diritti sulle unità immobiliari descritte in valutazione.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS s.r.l. contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Giudice del Tribunale di Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 414.084,12; Importo capitale: € 391.084,12.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento del OMISSIS Numero OMISSIS trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento del OMISSIS Numero OMISSIS trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - appartamento - vano cucina (1296/2)

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata a favore di OMISSIS. contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di Notaio OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Registrato a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; Note: OMISSIS in data 04/12/2020 ha acquisito pro soluto per cartolarizzazione i diritti sulle unità immobiliari descritte in valutazione.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS s.r.l. contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Giudice del Tribunale di Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 414.084,12; Importo capitale: € 391.084,12.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento del OMISSIS Numero OMISSIS trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento del OMISSIS Numero OMISSIS trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - appartamento (1296/4)

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di Notaio OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo 2 in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; Note: OMISSIS in data 04/12/2020 ha acquisito pro soluto per cartolarizzazione i diritti sulle unità immobiliari descritte in valutazione.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Giudice del Tribunale di Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 414.084,12; Importo capitale: € 391.084,12.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento del OMISSIS Numero OMISSIS trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento del OMISSIS Numero OMISSIS trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D - appartamento (1296/5)

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di Notaio OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Registrato a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; Note: OMISSIS in data 04/12/2020 ha acquisito pro soluto per cartolarizzazione i diritti sulle unità immobiliari descritte in valutazione.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS s.r.l. contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Giudice del Tribunale di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 414.084,12; Importo capitale: € 391.084,12.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento del OMISSIS Numero OMISSIS trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento del OMISSIS Numero OMISSIS trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E - appartamento (1296/8 graffato 1982)

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di Notaio OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Registrato a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; Note: OMISSIS in data 04/12/2020 ha acquisito pro soluto per cartolarizzazione i diritti sulle unità immobiliari descritte in valutazione.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS s.r.l. contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Giudice del Tribunale di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 414.084,12; Importo capitale: € 391.084,12.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento del OMISSIS Numero OMISSIS trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento del OMISSIS Numero OMISSIS trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F - appartamento (1296/11)

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

**Identificativo corpo: A - forno con magazzino (1296/1)**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Ambivere (BG), via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

Verifica positiva, nulla da segnalare.

**Identificativo corpo: B - appartamento - vano cucina (1296/2)**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Ambivere (BG), via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

Verifica positiva, nulla da segnalare.

**Identificativo corpo: C - appartamento (1296/4)**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Ambivere (BG), via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

Verifica positiva, nulla da segnalare.

**Identificativo corpo: D - appartamento (1296/5)**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Ambivere (BG), via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

Verifica positiva, nulla da segnalare.

**Identificativo corpo: E - appartamento (1296/8 graffato 1982)**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Ambivere (BG), via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

Verifica positiva, nulla da segnalare.

**Identificativo corpo: F - appartamento (1296/11)**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Ambivere (BG), via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

Verifica positiva, nulla da segnalare.

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A - forno con magazzino (1296/1)**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Ambivere (BG), via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** condominio non costituito.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**

Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** quota indivisa

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Accessibilità con pericolo per i visitatori a causa delle condizioni di completo abbandono.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Impianti inservibili.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Verifica positiva, nulla da segnalare.

**Avvertenze ulteriori:** Verifica positiva, nulla da segnalare.

**Identificativo corpo:** B - appartamento - vano cucina (1296/2)

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Ambivere (BG), via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** condominio non costituito.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**

Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** quota indivisa

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Accessibilità con pericolo per i visitatori a causa delle condizioni di completo abbandono.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Impianti inservibili.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Verifica positiva, nulla da segnalare.

**Avvertenze ulteriori:** Verifica positiva, nulla da segnalare.

**Identificativo corpo:** C - appartamento (1296/4)

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Ambivere (BG), via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** condominio non costituito.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**

Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** quota indivisa

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Accessibilità con pericolo per i visitatori a causa delle condizioni di completo abbandono.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Impianti inservibili.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Verifica positiva, nulla da segnalare.

**Avvertenze ulteriori:** Verifica positiva, nulla da segnalare.

**Identificativo corpo:** D - appartamento (1296/5)

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Ambivere (BG), via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** condominio non costituito.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**

Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** quota indivisa

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Accessibilità con pericolo per i visitatori a causa delle condizioni di completo abbandono.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Impianti inservibili.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Verifica positiva, nulla da segnalare.

**Avvertenze ulteriori:** Verifica positiva, nulla da segnalare.

**Identificativo corpo:** E - appartamento (1296/8 graffato 1982)

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Ambivere (BG), via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** condominio non costituito.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**

Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** quota indivisa

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Accessibilità con pericolo per i visitatori a causa delle condizioni di completo abbandono.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Impianti inservibili.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Verifica positiva, nulla da segnalare.

**Avvertenze ulteriori:** Verifica positiva, nulla da segnalare.

**Identificativo corpo:** F - appartamento (1296/11)

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Ambivere (BG), via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** condominio non costituito.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**

Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** quota indivisa

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Accessibilità con pericolo per i visitatori a causa delle condizioni di completo abbandono.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Impianti inservibili.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Verifica positiva, nulla da segnalare.

**Avvertenze ulteriori:** Verifica positiva, nulla da segnalare.

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - forno con magazzino (1296/1)

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'unità si compone di un ambiente forno con un piccolo ripostiglio, con accesso dalla corte interna comune, e un magazzino con accesso diretto dalla via De Gasperi. Parte comune, oltre al cortile, è la scala interna che collega i diversi livelli del fabbricato. In ragione del completo stato di abbandono dell'immobile e della sua prevalente destinazione residenziale, il calcolo della consistenza è da intendersi prudenziale sulla base della scheda catastale associata. Si ritiene di consigliare futuro rilievo strumentale che ora viene omesso per economicità di procedura.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
forno con magazzino	superf. esterna lorda	76,00	1,00	76,00
		<b>76,00</b>		<b>76,00</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con al-

tezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**Identificativo corpo:** B - appartamento - vano cucina (1296/2)

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'unità si compone di un solo ambiente cucina, con accesso dalla corte interna comune. Parte comune, oltre al cortile, è la scala interna che collega i diversi livelli del fabbricato. In ragione del completo stato di abbandono dell'immobile e della sua prevalente destinazione residenziale, il calcolo della consistenza è da intendersi prudenziale sulla base della scheda catastale associata. Si ritiene di consigliare futuro rilievo strumentale che ora viene omesso per economicità di procedura.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
cucina	superf. esterna lorda	18,00	1,00	18,00
		<b>18,00</b>		<b>18,00</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**Identificativo corpo:** C - appartamento (1296/4)

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'unità si compone di un solo ambiente cucina, con accesso dalla corte interna comune. Parte comune, oltre al cortile, è la scala interna che collega i diversi livelli del fabbricato. In ragione del completo stato di abbandono dell'immobile e della sua prevalente destinazione residenziale, il calcolo della consistenza è da intendersi prudenziale sulla base della scheda catastale associata. Si ritiene di consigliare futuro rilievo strumentale che ora viene omesso per economicità di procedura.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	88,00	1,00	88,00
		<b>88,00</b>		<b>88,00</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**Identificativo corpo:** D - appartamento (1296/5)

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'unità si compone di tre vani, ripostiglio, bagno e piccolo disimpegno, con accesso dalla scala esterna di collegamento con la corte interna comune. In ragione del completo stato di abbandono dell'immobile e della sua prevalente destinazione residenziale, il calcolo della consistenza è da intendersi prudenziale sulla base della scheda catastale associata. Si ritiene di consigliare futuro rilievo strumentale che ora viene omesso per economicità di procedura.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	superf. esterna lorda	92,00	1,00	92,00
		<b>92,00</b>		<b>92,00</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**Identificativo corpo:** E - appartamento (1296/8 graffato 1982)

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'unità si compone di cucina, due vani, corridoio, con due cantine e ripostiglio al vano interrato, nonché pollaio e tettoia in corpo separato con piccola area esclusiva, con accesso dalla corte interna comune. In ragione del completo stato di abbandono dell'immobile e della sua prevalente destinazione residenziale, il calcolo della consistenza è da intendersi prudenziale sulla base della scheda catastale associata. Si ritiene di consigliare futuro rilievo strumentale che ora viene omesso per economicità di procedura.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	superf. esterna lorda	80,00	1,00	80,00
interrato	superf. esterna lorda	85,00	0,50	42,50
accessori esterni	superf. esterna lorda	19,00	0,33	6,27
area esterna	superf. esterna lorda	70,00	0,10	7,00
		<b>254,00</b>		<b>135,77</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**Identificativo corpo:** F - appartamento (1296/11)

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'unità si compone di cinque vani, cucina, bagno e ingresso con accesso attraverso il vano scala interno comune, che collega i diversi livelli del fabbricato, dalla corte interna comune. In ragione del completo stato di abbandono

dell'immobile e della sua prevalente destinazione residenziale, il calcolo della consistenza è da intendersi prudente sulla base della scheda catastale associata. Si ritiene di consigliare futuro rilievo strumentale che ora viene omissso per economicità di procedura.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	superf. esterna lorda	155,00	1,00	155,00
		<b>155,00</b>		<b>155,00</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non divisibile

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - forno con magazzino (1296/1)**

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Ambivere (BG), via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)

Libero

**Identificativo corpo: B - appartamento - vano cucina (1296/2)**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Ambivere (BG), via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)

Libero

**Identificativo corpo: C - appartamento (1296/4)**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Ambivere (BG), via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)

Libero

**Identificativo corpo: D - appartamento (1296/5)**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Ambivere (BG), via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)

Libero

**Identificativo corpo: E - appartamento (1296/8 graffato 1982)**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Ambivere (BG), via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)

Libero

**Identificativo corpo: F - appartamento (1296/11)**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Ambivere (BG), via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)

Libero

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

sintetica comparativa parametrica (semplificata)

**12.2 Fonti di informazione:**

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale territorio di Bergamo;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
 Uffici del registro di Bergamo;  
 Ufficio Tecnico Comune di Ambivere;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino prezzi immobili F.I.M.A.A. 2021;  
 Portali specializzati  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): volumi da ristrutturare €/mc 300,00-500,00.

**12.3 Valutazione corpi:**
**A - forno con magazzino (1296/1). Laboratori per arti e mestieri [C3]  
 Ambivere (BG), via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 20.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
forno con magazzino	76,00	€ 250,00	€ 19.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 19.000,00
posizione centrale aumento del 10.00%			€ 1.900,00
Valore corpo			€ 20.900,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.900,00

**B - appartamento - vano cucina (1296/2). Abitazione di tipo popolare [A4]  
 Ambivere (BG), via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.950,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
cucina	18,00	€ 250,00	€ 4.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.500,00
posizione centrale aumento del 10.00%			€ 450,00
Valore corpo			€ 4.950,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.950,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.950,00

**C - appartamento (1296/4). Abitazione di tipo popolare [A4]  
 Ambivere (BG), via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 24.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

appartamento	88,00	€ 250,00	€ 22.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 22.000,00
posizione centrale aumento del 10.00%			€ 2.200,00
Valore corpo			€ 24.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 24.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 24.200,00

**D - appartamento (1296/5). Abitazione di tipo popolare [A4]  
Ambivere (BG), via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 25.300,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento	92,00	€ 250,00	€ 23.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 23.000,00
posizione centrale aumento del 10.00%			€ 2.300,00
Valore corpo			€ 25.300,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 25.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.300,00

**E - appartamento (1296/8 graffato 1982). Abitazione di tipo popolare [A4]  
Ambivere (BG), via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.336,75.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento	80,00	€ 250,00	€ 20.000,00
interrato	42,50	€ 250,00	€ 10.625,00
accessori esterni	6,27	€ 250,00	€ 1.567,50
area esterna	7,00	€ 250,00	€ 1.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 33.942,50
posizione centrale aumento del 10.00%			€ 3.394,25
Valore corpo			€ 37.336,75
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 37.336,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 37.336,75

**F - appartamento (1296/11). Abitazione di tipo popolare [A4]  
Ambivere (BG), via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 38.750,00.

Stima al costo di ricostruzione deprezzato.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	155,00	€ 250,00	€ 38.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 38.750,00
posizione aumento del %			€ 0,00
Valore corpo			€ 38.750,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 38.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 38.750,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - forno con magazzino (1296/1)	Laboratori per arti e mestieri [C3]	76,00	€ 20.900,00	€ 20.900,00
B - appartamento - vano cucina (1296/2)	Abitazione di tipo popolare [A4]	18,00	€ 4.950,00	€ 4.950,00
C - appartamento (1296/4)	Abitazione di tipo popolare [A4]	88,00	€ 24.200,00	€ 24.200,00
D - appartamento (1296/5)	Abitazione di tipo popolare [A4]	92,00	€ 25.300,00	€ 25.300,00
E - appartamento (1296/8 graffato 1982)	Abitazione di tipo popolare [A4]	135,77	€ 37.336,75	€ 37.336,75
F - appartamento (1296/11)	Abitazione di tipo popolare [A4]	155,00	€ 38.750,00	€ 38.750,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 151.436,75

Valore diritto e quota € 151.436,75

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 151.436,75

**12.6 Regime fiscale della vendita**

vendita da privato (imposte: registro 9%; ipotecaria fissa 50,00 €; catastale fissa 50,00 €)

**Lotto: 002 - LABORATORIO IN COMPLETO ABBANDONO****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: G - laboratorio con pertinenze (1296/10 graffato 1381).****Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

Note: Trattasi di laboratorio di panificazione con pertinenziali due tettoie esterne, tre ripostigli e area cortilizia-giardino, a piano terra, e solaio, a piano primo. Si segnala che l'accesso è comune a altra unità non compresa nel perimetro di procedura.

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, CF OMISSIS, nato a OMISSIS, foglio 1, particella 1296, subalterno 10, scheda catastale allegata 01/06/1987, prot. 15447, indirizzo Via UMBERTO I n. 19, piano 1, comune A259, categoria C/3, classe 2, consistenza 179 mq, superficie 236 mq, rendita € € 591,65

Derivante da: Variazione del 01/06/1987 n. 015447/1987 (laboratorio): variazione per divisione e ampliamento. Variazione visionata in archivio cartaceo UP Bergamo: verificata la corrispondenza.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): quota indivisa

Confini: Da nord, in senso orario: mappale 2409, prospetto edificio su area comune, ingresso e servizi comuni, mappali 1127, 1992, 1545, 1827, 1826, 1825, 3247 e 3265.

Note: Unità graffata 1381. Unità individuata catastalmente al solo piano 1 (incongruenza da rimuovere entro la data di rogito). Unità individuata catastalmente all'indirizzo Via Umberto I n. 19, in loco di via A. De Gasperi n. 25 (incongruenza da rimuovere entro la data di rogito). Mappa in Catasto Terreni da aggiornare.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Verifica positiva, nulla da segnalare

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Il lotto è costituito dalla porzione in lato ovest di un fabbricato di forma composita e destinazione mista, residenziale-commerciale-produttiva, edificato per corpi di fabbrica di altezze differenti in continuo fra di loro. La porzione in esame era destinata a laboratorio di panificazione (con pertinenziali due tettoie esterne, tre ripostigli e area cortilizia-giardino, a piano terra, e solaio, a piano primo) ed era funzionale all'attività commerciale occupante i locali, non compresi nel perimetro di procedura, posti lungo il fronte strada di via Alcide Gasperi, primaria via di penetrazione del nucleo storico di Ambivere. Si segnala che l'ingresso interno al laboratorio dal cortile è comune per quota indivisa alla anzidetta unità immobiliare, non compresa in pignoramento e direttamente prospiciente la via Alcide de Gasperi. L'intorno è quello residenziale tipico degli agglomerati di datazione remota e di importanza contenuta al livello locale, con episodi architettonici di composita stratigrafia costruttiva, così come per i Lotti 1 e 3.

**Caratteristiche zona:** centrale normale**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (Ottimo), Scuole (nido, infanzia, primarie) (Ottimo), Servizi postali (Ottimo), Biblioteca (Ottimo), Centri commerciali (Buono)**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Ponte San Pietro.

**Attrazioni paesaggistiche:** ambiti collinari, Fiume Brembo e ambiti fluviali a breve distanza.

**Attrazioni storiche:** Santuario della Beata Vergine Maria del Castello.

**Principali collegamenti pubblici:** autolinee di collegamento con il capoluogo provinciale entro 500 ml, stazione ferroviaria entro 1,5 km, SS 342 Bergamo-Lecco entro 1 km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]**  
di cui al corpo **G - laboratorio con pertinenze (1296/10 graffato 1381)**

Laboratorio di panificazione - con pertinenziali due tettoie esterne, tre ripostigli e area cortilizia-giardino, a piano terra, e solaio, a piano primo, per complessivi di 236 mq catastali - parte di un edificio in completo stato di abbandono. L'accesso ai luoghi presenta criticità per la sicurezza dei visitatori e, si sottolinea, avviene attraverso ambienti in comune ad altra unità non compresa nel perimetro di procedura.

Superficie complessiva di circa mq **700,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1969

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 19 via Umberto I, catastale; 25 via Alcide de Gasperi, civico; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** In completo abbandono, con copertura e strutture murarie gravemente ammalorate. Tettoie e accessori esterni in condizioni precarie.

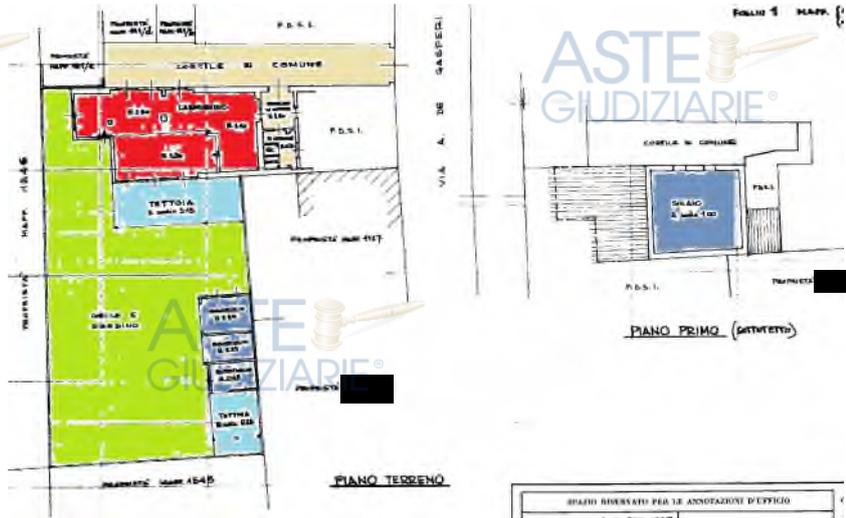
### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: <b>soffitto misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>pesime</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole canadesi</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>pesime</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>pesime</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Inservibile. Impianti a rilevante rischio potenziale se in utilizzo.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Stato impianto</i>	Inservibile.
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Inservibile. Impianti a rilevante rischio potenziale se in utilizzo.

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

distribuzione interna

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

interno laboratorio

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

particolare uscita giardino

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®  
Pag. 44  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl



ASTE  
GIUDIZIARIE®



particolare soffitto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



interno laboratorio

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 3. PRATICHE EDILIZIE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Numero pratica: Edificazione ante 1967**

**Numero pratica: 40/86/Cond.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Note tipo pratica: costruzione fabbricato accessorio ad uso deposito legno, ampliamento deposito esistente, costruzione nuova tettoia e opere varie

Per lavori: autorizzazione per sistemazione e ampliamento fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data al n. di prot.

NOTE: non risulta disponibile in archivio altra documentazione utile

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: G - laboratorio con pertinenze (1296/10 graffato 1381).**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

Note: Verifica positiva, niente da segnalare.

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: G - laboratorio con pertinenze (1296/10 graffato 1381).**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n. 9 del 18/06/2013
Ambito:	Nuclei di Antica Formazione
Norme tecniche di attuazione:	Art. 43 e Scheda Azione n. 14, con prescrizioni specifiche di salvaguardia dell'organismo edilizio (fortemente ammalorato): 1) per evidenti testimonianze di architettura Ottocentesca di casa simmetrica con botteghe, con finestre contornate in pietra e in particolare di una piccola serlina con colonne doriche sul fronte sud che corrispondeva all'asse di riferimento verso due caselli eretti poco sotto; 2) per la cancellata liberty che si apre sul lato orientale (primi anni Novecento).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Richiamo alla Scheda Azioni e Interventi n. 14 di P.G.T. per le prescrizioni, gli indirizzi e le raccomandazioni in essa contenute
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: G - laboratorio con pertinenze (1296/10 graffato 1381).**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Unità individuata catastalmente al solo piano 1 nel campo indirizzo, ma correttamente rappresentata in distribuzione di piano nella scheda catastale. Unità individuata catastalmente all'indirizzo Via Umberto I n. 19, in loco di via A. De Gasperi n. 25 come correttamente indicato nella scheda catastale. Mappa in Catasto Terreni non rappresentativa della corretta sagoma fabbricato (si consiglia aggiornamento)

Regolarizzabili mediante: Tipo mappale

Descrizione delle opere da aggiornare: Aggiornamento sagoma fabbricato

Oneri di regolarizzazione	
aggiornamento catasto terreni	€ 2.000,00
<b>Totale oneri: € 2.000,00</b>	

Note: L'aggiornamento del Catasto Terreni andrà commissionato specificatamente.

Informazioni in merito alla conformità catastale: Unità individuata catastalmente all'indirizzo Via Umberto I n. 19, in loco di via A. De Gasperi n. 25 come correttamente riportato in scheda. L'aggiornamento della mappa catastale non inficia la regolarità catastale all'urbano, ove il cespite è bene e compiutamente rappresentato, ma è assunto a corredo della completa regolarità della vendita. Verifica positiva, niente altro da segnalare.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** Sig. OMISSIS, C.F. OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi.** In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI, risulta trascritta in data OMISSIS ai nn. OMISSIS accettazione d'eredità; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: per la quota di 1/9

**Titolare/Proprietario:** Sig. OMISSIS, C.F. OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi.** In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di divisione e compravendita. I fabbricati sono dichiarati di vecchia costruzione. Parte dei titoli edilizi citati per la edificazione dei corpi non sono stati rinvenuti in archivio UTC.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: I titoli sono antecedenti il ventennio.

**Dati precedenti relativi al corpo:** G - laboratorio con pertinenze (1296/10 graffato 1381)

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di OMISSIS. contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di Notaio OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Registrato a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; Note: OMISSIS in data OMISSIS ha acquisito pro soluto per cartolarizzazione i diritti sulle unità immobiliari descritte in valutazione.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Giudice del Tribunale di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 414.084,12; Importo capitale: € 391.084,12.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento del OMISSIS Numero OMISSIS trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento del OMISSIS Numero OMISSIS trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi al corpo:** G - laboratorio con pertinenze (1296/10 graffato 1381)

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

**Identificativo corpo:** G - laboratorio con pertinenze (1296/10 graffato 1381)

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Ambivere (BG), via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

Verifica positiva, nulla da segnalare.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** condominio non costituito.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**

Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** quota indivisa

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Accessibilità con pericolo per i visitatori a causa delle condizioni di completo abbandono.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note indice di prestazione energetica:** Impianti inservibili.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Verifica positiva, nulla da segnalare.

**Avvertenze ulteriori:** Verifica positiva, nulla da segnalare.

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** G - laboratorio con pertinenze (1296/10 graffato 1381)

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Trattasi di laboratorio di panificazione con pertinenziali due tettoie esterne, tre ripostigli e area cortilizia-giardino, a piano terra, e solaio, a piano primo. In ragione del completo stato di abbandono dell'immobile e della sua prevalente destinazione produttiva, il calcolo della consistenza è da intendersi prudenziale sulla base della scheda catastale associata. Si ritiene di consigliare futuro rilievo strumentale che ora viene omesso per economicità di procedura.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
laboratorio	superf. esterna lorda	145,00	1,00	145,00
tettoie esterne	superf. esterna lorda	67,00	0,20	13,40
ripostigli esterni	superf. esterna lorda	38,00	0,50	19,00
giardino	superf. esterna lorda	450,00	0,10	45,00
		<b>700,00</b>		<b>222,40</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.



**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**  
non divisibile



**11. STATO DI POSSESSO:**

Identificativo corpo: **G - laboratorio con pertinenze (1296/10 graffato 1381).**  
Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)  
Libero



**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**



sintetica comparativa parametrica (semplificata)



**12.2 Fonti di informazione:**

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale territorio di Bergamo;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
Uffici del registro di Bergamo;  
Ufficio Tecnico Comune di Ambivere;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino prezzi immobili F.I.M.A.A. 2021;  
Portali specializzati  
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): volumi da ristrutturare €/mc 300,00-500,00



**12.3 Valutazione corpi:**



**G - laboratorio con pertinenze (1296/10 graffato 1381). Laboratori per arti e mestieri [C3]**  
**Ambivere (BG), via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**  
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 66.720,00.



Stima al costo di ricostruzione deprezzato.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
laboratorio	145,00	€ 300,00	€ 43.500,00
tettoie esterne	13,40	€ 300,00	€ 4.020,00
ripostigli esterni	19,00	€ 300,00	€ 5.700,00
giardino	45,00	€ 300,00	€ 13.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 66.720,00
Valore corpo			€ 66.720,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 66.720,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 66.720,00



## Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
G - laboratorio con pertinenze (1296/10 graffato 1381)	Laboratori per arti e mestieri [C3]	222,40	€ 66.720,00	€ 66.720,00

## 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.000,00

## Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 64.720,00

Valore diritto e quota

€ 64.720,00

## 12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 64.720,00

## 12.6 Regime fiscale della vendita

vendita da privato (imposte: registro 9%; ipotecaria fissa 50,00 €; catastale fissa 50,00 €)



## Lotto: 003 - AUTORIMESSA



### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: H - autorimessa (2409).**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

Note: Trattasi di autorimessa in uso a deposito.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Pier Angelo Manzoni- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS, CF OMISSIS, nato OMISSIS, foglio 1, particella 2409, scheda catastale allegata 08/04/1987, prot. 8939, indirizzo Via ALCIDE DE GASPERI n. 25, piano T, comune A259, categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq, superficie Totale: 34 mq, rendita € € 63,21

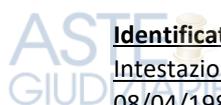
**Derivante da:** Denuncia del 08/04/1987 n. 8939/1987: classamento in atti dal 18/09/1991. Denuncia visionata in archivio cartaceo UP Bergamo: verificata la corrispondenza.

**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** quota indivisa

**Confini:** Da nord, in senso orario: altra unità alla particella 1296 sub. 8, cortile comune da cui si accede, altro laboratorio alla particella 1296 sub. 10 e particella 3265.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Verifica positiva, nulla da segnalare



### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il lotto è costituito da un edificio isolato per autorimessa, posto al fondo del cortile comune con accesso dalla via Alcide de Gasperi: primaria via di penetrazione del nucleo storico di Ambivere. L'intorno è quello residenziale tipico degli agglomerati di datazione remota e di importanza contenuta al livello locale, con episodi architettonici di composita stratigrafia costruttiva, in analogia con i Lotti 1 e 2.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (Ottimo), Scuole (nido, infanzia, primarie) (Ottimo), Servizi postali (Ottimo), Biblioteca (Ottimo), Centri commerciali (Buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Ponte San Pietro.

**Attrazioni paesaggistiche:** ambiti collinari, Fiume Brembo e ambiti fluviali a breve distanza.

**Attrazioni storiche:** Santuario della Beata Vergine Maria del Castello.

**Principali collegamenti pubblici:** autolinee di collegamento con il capoluogo provinciale entro 500 ml, stazione ferroviaria entro 1,5 km, SS 342 Bergamo-Lecco entro 1 km.



2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo H - autorimessa (2409)**

Autorimessa di di 34 mq catastali complessivi posta in isolato con accesso da area cortilizia comune ai corpi descritti nei Lotti 001 e 002.

Superficie complessiva di circa mq **34,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1969

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 25 civico; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

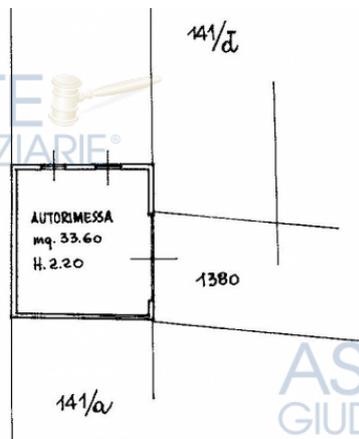
**Condizioni generali dell'immobile:** Normali condizioni generali, con assenza di criticità manutentive apparenti.

**Caratteristiche descrittive**

Componenti edilizie e costruttive	
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Inservibile.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO



PIANO TERRENO

ASTE  
GIUDIZIARIE®



interno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



area comune - accesso

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



fronte cortile

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



### 3. PRATICHE EDILIZIE

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione autorimesse

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio Autorizzazione in data 21/10/1969 al n. di prot. --- a firma sindacale

NOTE: Agibilità non rinvenuta in archivio UTC.

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: H - autorimessa (2409).**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: H - autorimessa (2409).**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n. 9 del 18/06/2013
Ambito:	Nuclei di Antica Formazione
Norme tecniche di attuazione:	Art. 43 e Scheda Azione n. 14, con prescrizioni specifiche di salvaguardia dell'organismo edilizio (fortemente ammalorato): 1) per evidenti testimonianze di architettura Ottocentesca di casa simmetrica con botteghe, con finestre contornate in pietra e in particolare di una piccola serlina con colonne doriche sul fronte sud che corrispondeva all'asse di riferimento verso due caselli eretti poco sotto; 2) per la cancellata liberty che si apre sul lato orientale (primi anni Novecento).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Richiamo alla Scheda Azioni e Interventi n. 14 di P.G.T. per le prescrizioni, gli indirizzi e le raccomandazioni in essa contenute
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: H - autorimessa (2409).**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: Unità individuata catastalmente all'indirizzo Via Umberto I n. 19, in loco di via A. De Gasperi n. 25 come correttamente riportato in scheda. Verifica positiva, niente altro da segnalare.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** Sig. OMISSIS, C.F. OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi.** In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Sì: I titoli sono antecedenti il ventennio.

**Dati precedenti relativi al corpo:** H - autorimessa (2409).

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di Notaio OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Registrato a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; Note: OMISSIS in data OMISSIS ha acquisito pro soluto per cartolarizzazione i diritti sulle unità immobiliari descritte in valutazione.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Giudice del Tribunale di Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 414.084,12; Importo capitale: € 391.084,12.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento del OMISSIS Numero OMISSIS trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento del OMISSIS Numero OMISSIS trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** H - autorimessa (2409)

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:**

**Identificativo corpo:** H - autorimessa (2409)

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ambivere (BG), via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

Verifica positiva, nulla da segnalare.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** condominio non costituito.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**

Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna.

**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** quota indivisa**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Sì**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Verifica positiva, nulla da segnalare.**Avvertenze ulteriori:** Verifica positiva, nulla da segnalare.**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** H - autorimessa (2409)**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'unità si compone di un vano unico in uso a deposito: le superfici che generano il valore di mercato dell'unità sono calcolate sulla base della scheda catastale associata.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	superf. esterna lorda	34,00	1,00	34,00
		<b>34,00</b>		<b>34,00</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

non divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

sintetica comparativa parametrica (semplificata)

**12.2 Fonti di informazione:**

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale territorio di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio Tecnico Comune di Ambivere;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino prezzi immobili F.I.M.A.A. 2021;

Portali specializzati;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): a corpo € 13.000,00-15.000,00.

**12.3 Valutazione corpi:**

**H - autorimessa (2409). Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Ambivere (BG), via Alcide de Gasperi 25 (catastale via Umberto I 19)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	34,00	€ 500,00	€ 17.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 17.000,00
posizione aumento del 10.00%			€ 1.700,00
Valore corpo			€ 18.700,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.700,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
H - autorimessa (2409)	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	34,00	€ 18.700,00	€ 18.700,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 18.700,00  
Valore diritto e quota € 18.700,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 18.700,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

vendita da privato (imposte: registro 9%; ipotecaria fissa 50,00 €; catastale fissa 50,00 €)

**Lotto: 004 – VILLETTA DI TESTA CON PERTINENZE****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: I - residenza (2421/2).****Abitazione in villino [A7] sita in via I Maggio 11 (catastale via Cesare Battisti)**

Note: l'area a giardino esterna e le aree di manovra, a terra e interrate, sono per la maggior porzione censite come b.c.n.c. (sub. 1) ai sub. 2-3-4 della particella 2421. Trattasi di villetta a schiera di testa: ambienti giorno a terra, ambienti notte al piano primo, accessori al piano interrato.

**Quota e tipologia del diritto****500/1000 di OMISSIS - Proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS – Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**500/1000 di OMISSIS - Proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

Entrambi i coniugi proprietari sono parte debitrice eseguita, non risultano terzi comproprietari.

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS, nata a OMISSIS, Proprietà per 500/1000, OMISSIS, CF OMISSIS, nato a OMISSIS, Proprietà per 500/1000,

foglio 1, particella 2421, subalterno 2, scheda catastale allegata 02/07/1991, prot. 8224, indirizzo Via CESARE BATTISTI SN, piano S1-T-1, comune A259, categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, Totale superficie 200 mq, Totale secluse aree scoperte 197 mq, rendita € 746,28

Derivante da: Costituzione prot. 000008224 del 02/07/1991 in atti dal 25/03/1993 Variazione del 23/07/2013 prot. BG0134740 codifica piano incoerente.Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): quota indivisa**Confini:**

- a piano interrato, da nord, autorimessa al sub. 3 e terrapieno, terrapieno per due lati, area di manovra comune (sub. 1);
- a piano terra: area esterna comune (sub. 1) e particella 2420;
- a piano primo: prospetto edificio su area esterna comune (sub. 1) e fabbricato alla particella 2420.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Verifica positiva, niente da segnalare.



**Identificativo corpo: L - autorimessa (2421/3).**

**Autorimessa [C6] sita in via I Maggio 11 (catastale via Cesare Battisti)**

Note: l'area a giardino esterna e le aree di manovra, a terra e interrata, sono per la maggior porzione censite come b.c.n.c. (sub. 1) ai sub. 2-3-4 della particella 2421. Trattasti di autorimessa interrata di ampie dimensioni.

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000** di OMISSIS - **Proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**500/1000** di OMISSIS - **Proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

Entrambi i coniugi proprietari sono parte debitrice esecutata, non risultano terzi comproprietari.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, nata a OMISSIS, Proprietà per 500/1000,

OMISSIS, CF OMISSIS, nato a OMISSIS, Proprietà per 500/1000,

foglio 1, particella 2421, subalterno 3, scheda catastale allegata 02/07/1991, prot. 8224/2, indirizzo Via CESARE BATTISTI SN, piano S1, comune A259, categoria C/6, classe 2, consistenza 38 mq, Totale superficie 38 mq, rendita € 70,65

Derivante da: Costituzione prot. 000008224 del 02/07/1991 in atti dal 25/03/1993 Variazione del 23/07/2013 prot. BG0134741 codifica piano incoerente.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): quota indivisa

Confini: terrapieno per tre lati e area di manovra comune (sub. 1).

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Verifica positiva, nulla da segnalare

**Identificativo corpo: M – area urbana (2421/4).**

**Area urbana [F1] sita in via I Maggio 11 (catastale via Cesare Battisti)**

Note: Trattasi di area urbana lungo il tracciato di via I Maggio.

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000** di OMISSIS - **Proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**500/1000** di OMISSIS - **Proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

Entrambi i coniugi proprietari sono parte debitrice esecutata, non risultano terzi comproprietari.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS, nata a OMISSIS, Proprietà per 500/1000, OMISSIS, CF OMISSIS, nato a OMISSIS, Proprietà per 500/1000, foglio 1, particella 2421, subalterno 4, scheda catastale allegata 02/07/1991, prot. 8224/3, indirizzo Via CESARE BATTISTI SN, piano T, comune A259, categoria F/1, consistenza 0 mq, Annotazione area urbana 98 mq.

Derivante da: Costituzione prot. 000008224 del 02/07/1991 in atti dal 25/03/1993

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): quota indivisa

Confini: area esterna comune (sub. 1), part. 3052, part. 3265 e part. 2420.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Verifica positiva, nulla da segnalare

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Il lotto è costituito dalla intera porzione terra-cielo posta in testa a lato nord di un fabbricato a schiera di due piani fuori terra e uno interrato, in zona centrale tipicamente residenziale a impianto urbanistico consolidato nelle immediate vicinanze del tessuto storico più densamente edificato, cui appartengono i Lotti 1-2-3.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (Ottimo), Scuole (nido, infanzia, primarie) (Ottimo), Servizi postali (Ottimo), Biblioteca (Ottimo), Centri commerciali (Buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Ponte San Pietro.

**Attrazioni paesaggistiche:** ambiti collinari, Fiume Brembo e ambiti fluviali a breve distanza.

**Attrazioni storiche:** Santuario della Beata Vergine Maria del Castello.

**Principali collegamenti pubblici:** autolinee di collegamento con il capoluogo provinc entro 500 ml, stazione ferroviaria entro 1,5 km, SS 342 Bergamo-Lecco entro 1 km

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione in vilino [A7]** di cui al corpo I - **residenza (2421/2)**

L'unità Immobiliare è grande e distribuita ai piani interrato, terra e primo; presenta ampia area esterna, censita catastalmente come bene in comune con la propria autorimessa di esclusiva pertinenza. A piano interrato sono gli accessori: consistente vano ripostiglio separato e, in corpo solo - in arrivo dalla scala interna - ampio sgombero, due vani, intercapedine, ampia cantina e locale caldaia; al piano terra, gli ambienti giorno: ingresso, soggiorno in affaccio sul verde interno privato, cucina separata, bagno e disimpegno; al piano primo, quelli notte: disimpegno, bagno, ripostiglio e tre camere da letto, di cui due con accesso ai rispettivi balcone e terrazzo.

Superficie complessiva di circa mq **305,00**

E' posta al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1990

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11 civico; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 ml negli ambienti principali

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'unità è in buone condizioni generali di manutenzione e presenta un adeguato livello di finiture e impiantistica, da mantenere gli infissi esterni e le relative protezioni. Gli spazi a verde esterni sono ben curati.

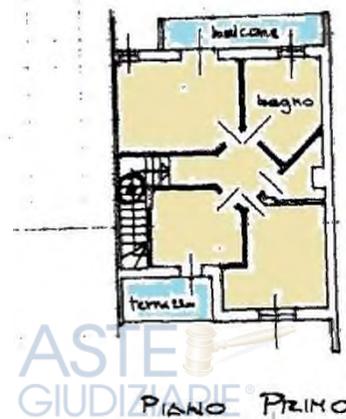
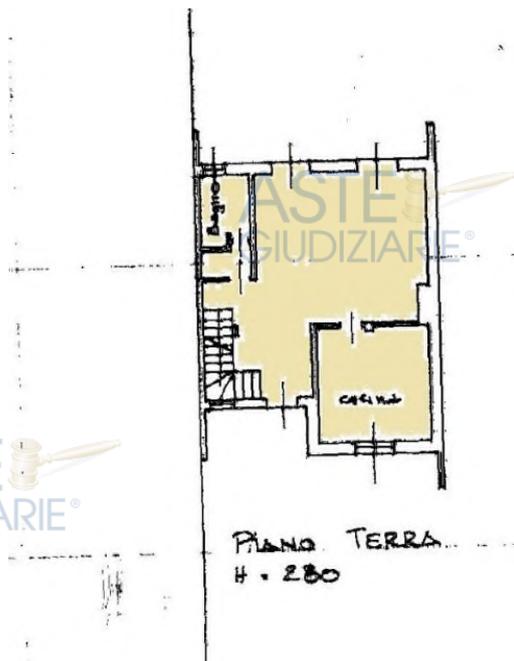
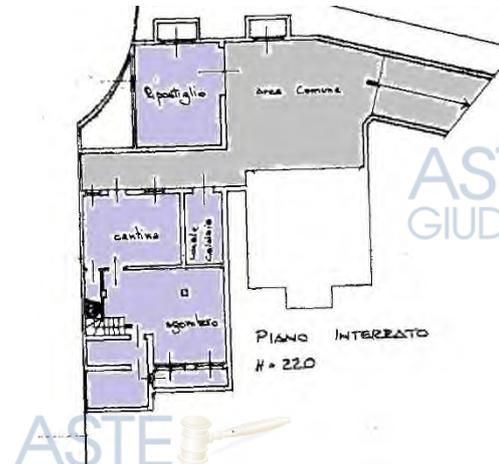
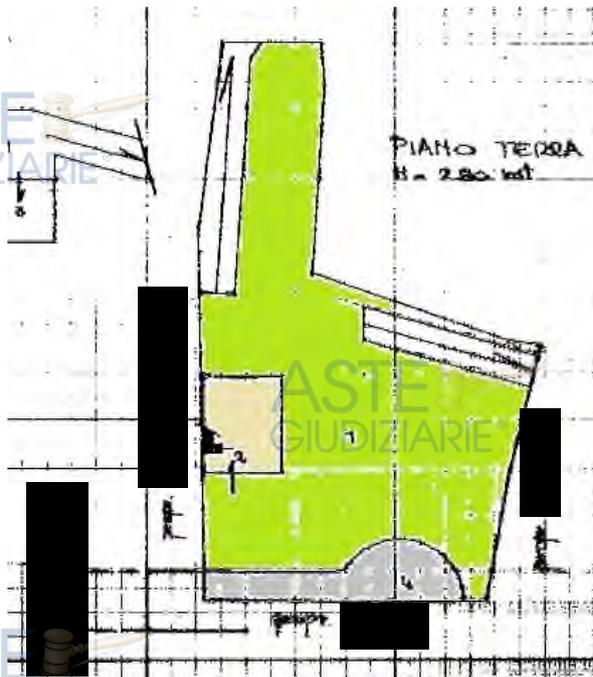
#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>ante</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>da mantenere</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>normali</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>pietra</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
Antifurto	tipologia: <b>a radars e contatti perimetrali</b> combinatore tel.: <b>presente</b> condizioni: <b>normali</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V-380V</b> condizioni: <b>normali</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>rete</b> condizioni: <b>normali</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>generatore a gas</b>

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1990
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non rinvenuta
Note	Istanza Agibilità non rinvenuta in archivio
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo a gas
Stato impianto	ottimo

Potenza nominale	Da verificare
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990
<b>Impianto antincendio:</b>	
Esiste impianto antincendio	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
<b>Scarichi:</b>	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO





Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo L - autorimessa (2421/3)**

Autorimessa di 38 mq catastali al piano interrato della villetta: l'accesso è in comodità attraverso la rampa direttamente collegata alla Piazzetta Gasparini, posta sul resto della proprietà, tramite la parte classificata comune chiusa da portone sezionale motorizzato. La superficie della unità è pavimentata e, fatta eccezione per trascurata manutenzione della finitura di parete, non presenta evidenti altre criticità all'esame visivo.

Superficie complessiva di circa mq **41,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1990

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11 civico; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** trascurato

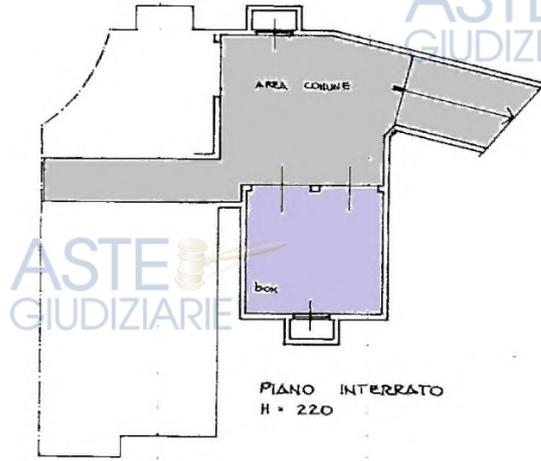
**Condizioni generali dell'immobile:** L'unità è in trascurate condizioni generali di manutenzione, ma presenta un adeguato livello di finiture e impiantistica.

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio a lastre</b> condizioni: <b>normali</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>a giardino</b> coibentazione: <b>da ispezionare</b> condizioni: <b>normali</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>c.c.a.</b> coibentazione: <b>da verificare</b> rivestimento: <b>tinteggiatura</b> condizioni: <b>da mantenere</b>

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Note</i>	Si veda scheda villino
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	No
<i>Stato impianto</i>	
<i>Potenza nominale</i>	
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



distribuzione interna



zona autorimessa



portone accesso interrato



Descrizione: Area urbana [F1] di cui al corpo M – area esterna (2421/4)

Area urbana di 98 mq catastali per la maggior estensione a strada privata.

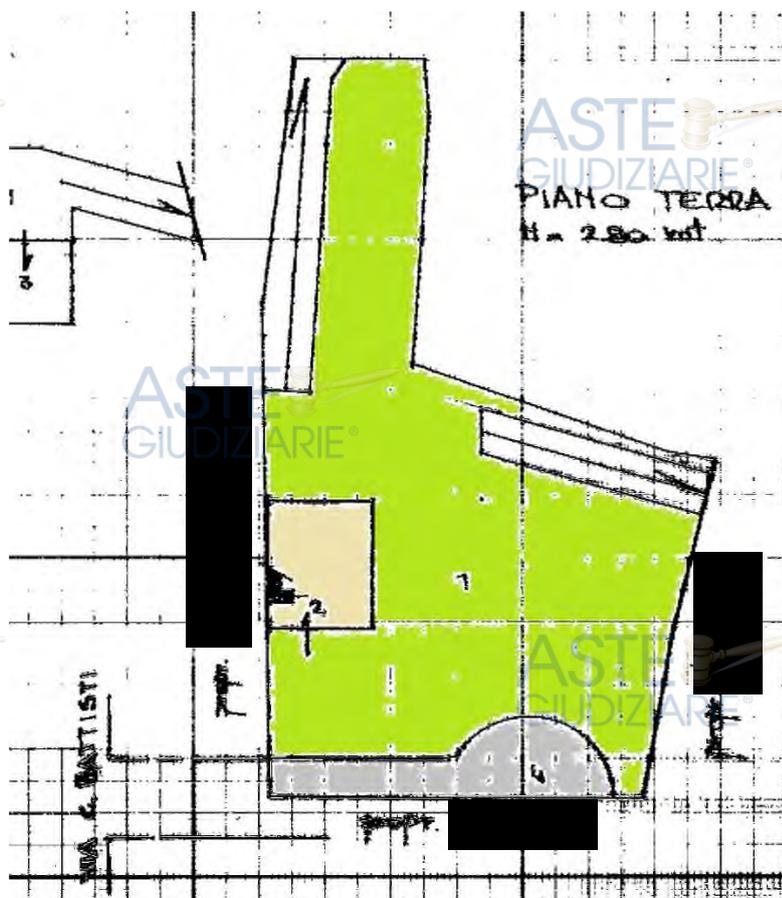
Superficie complessiva di circa mq **98,00**

L'area è di forma allungata composita con curvature insistente.

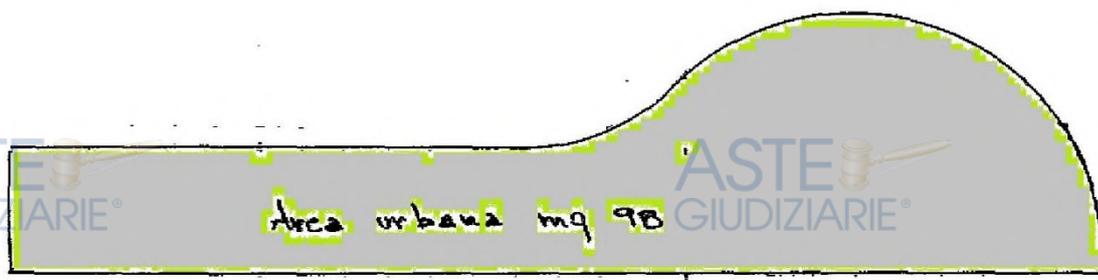
E' pianeggiante e non presenta colture.

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** buono



inquadramento



rappresentazione catastale

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione in villino [A7] sita in via I Maggio 11 (catastale via Cesare Battisti)**  
**Autorimessa [C6] sita in via I Maggio 11 (catastale via Cesare Battisti)**  
**Area urbana [F1] sita in via I Maggio 11 (catastale via Cesare Battisti)**

**Numero pratica: P.E. 400/86**

Intestazione: Sigg. OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione nuovo fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione del OMISSIS

Rilascio del OMISSIS

Varianti successive: OMISSIS

Abitabilità/agibilità non rinvenuta

NOTE: presente a fascicolo istruttorio istanza Certificato di agibilità per unità escluse dalla presente trattazione.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** I – residenza (2421/2), L autorimessa (2421/3), M area esterna (2421/4)

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: I – residenza (2421/2)**

**Abitazione in villino [A7] sita in via I Maggio 11 (catastale via Cesare Battisti)**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

**Identificativo corpo: L - autorimessa (2421/3)**

**Autorimessa [C6] sita in via I Maggio 11 (catastale via Cesare Battisti)**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

**Identificativo corpo: M - area esterna (2421/4)**

**Area urbana [F1] sita in via I Maggio 11 (catastale via Cesare Battisti)**

Non sono presenti corpi di fabbrica insistenti sulla unità, pertanto si dichiara la conformità edilizia.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: I – residenza (2421/2)**

**Abitazione in villino [A7] sita in via I Maggio 11 (catastale via Cesare Battisti)**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n. 9 del 18/06/2013
Ambito:	n. 25 Tessuto urbano consolidato, residenziale, con densità esistente
Norme tecniche di attuazione:	Artt. 54-55
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanisti-	SI, ambientale (ex L. 42/04 art. 157)

co:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

#### Identificativo corpo: L - autorimessa (2421/3)

#### Autorimessa [C6] sita in via I Maggio 11 (catastale via Cesare Battisti)

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n. 9 del 18/06/2013
Ambito:	n. 25 Tessuto urbano consolidato, residenziale, con densità esistente
Norme tecniche di attuazione:	Artt. 54-55
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI, ambientale (ex L. 42/04 art. 157)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

#### Identificativo corpo: M - area esterna (2421/4)

#### Area urbana [F1] sita in via I Maggio 11 (catastale via Cesare Battisti)

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n. 9 del 18/06/2013
Ambito:	n. 25 Tessuto urbano consolidato, residenziale, con densità esistente
Norme tecniche di attuazione:	Artt. 54-55
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI, ambientale (ex L. 42/04 art. 157)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.



## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: I – residenza (2421/2)**

**Abitazione in villino [A7] sita in via I Maggio 11 (catastale via Cesare Battisti)**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: Unità individuata catastalmente all'indirizzo via Cesare Battisti, in loco di via I Maggio n. 11 come in fatto. Verifica positiva, niente da segnalare altro da una modesta differente rappresentazione grafica di apertura in un tavolato interrato che non ne inficia, comunque, la conformità.

**Identificativo corpo: L - autorimessa (2421/3)**

**Autorimessa [C6] sita in via I Maggio 11 (catastale via Cesare Battisti)**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: Unità individuata catastalmente all'indirizzo via Cesare Battisti, in loco di via I Maggio n. 11 come in fatto. Verifica positiva, niente altro da segnalare.

**Identificativo corpo: M - area esterna (2421/4)**

**Area urbana [F1] sita in via I Maggio 11 (catastale via Cesare Battisti)**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: Unità individuata catastalmente all'indirizzo via Cesare Battisti, in loco di via I Maggio n. 11 come in fatto. Verifica positiva, niente altro da segnalare.

Nota: si consiglia, pur non preclusivo per la vendita, allineamento in Catasto Terreni per individuazione del tracciato di via I Maggio. L'allineamento dovrà coinvolgere in sinergia le proprietà contermini.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** Sig.ra OMISSIS, C.F. OMISSIS, e Sig. OMISSIS, C.F. OMISSIS, **proprietario/i ante ventennio ad oggi.**

In forza di atto di divisione a stralcio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Proprietà per la quota di 500/1000 ciascuno; proprietari coniugi in regime di separazione dei beni.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: I titoli sono antecedenti il ventennio.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** I – residenza (2421/2), L autorimessa (2421/3), M area esterna (2421/4)

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



**Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di Notaio OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; Note: OMISSIS in data OMISSIS ha acquisito pro soluto per cartolarizzazione i diritti sulle unità immobiliari descritte in valutazione.



**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Giudice del Tribunale di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 414.084,12; Importo capitale: € 391.084,12.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento del OMISSIS Numero OMISSIS trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** I – residenza (2421/2), L autorimessa (2421/3), M area esterna (2421/4)

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: atto di impegnativa volumetrica; Derivante da: atto notarile; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn OMISSIS; registrato a OMISSIS il OMISSIS al n. OMISSIS; Note: atto citato in divisione terreni con attribuzione volumetria alle porzioni acquisite dai Sig.ri OMISSIS e OMISSIS di mc OMISSIS. Il vincolo è stato propedeutico alla edificazione dei corpi I-L a latere di PL Convenzionato. Si cita per mera completezza.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** : I – residenza (2421/2), L autorimessa (2421/3), M area esterna (2421/4)

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: servitù di passo e transitto pedonale, carrale e con ogni compatibile mezzo e servitù di posa e mantenimento di tubazioni e impianti tecnologici di qualsiasi genere e specie in favore del terreno e costruzioni sullo stesso erigendo mappale 2420 (cit. da atto); Derivante da: atto divisione a stralcio; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Note: la servitù grava il tracciato privato di via I Maggio in corrispondenza della particella 2421 e, nello specifico, del sub. 4.

**Dati precedenti relativi al corpo:** M area esterna (2421/4)

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Verifica se I beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:**

**Identificativo corpo: I – residenza (2421/2)**

**Abitazione in villino [A7] sita in via I Maggio 11 (catastale via Cesare Battisti)**

Verifica positiva, nulla da segnalare.

**Identificativo corpo: L - autorimessa (2421/3)**

**Autorimessa [C6] sita in via I Maggio 11 (catastale via Cesare Battisti)**

Verifica positiva, nulla da segnalare.

**Identificativo corpo: M - area esterna (2421/4)**

**Area urbana [F1] sita in via I Maggio 11 (catastale via Cesare Battisti)**

Verifica positiva, nulla da segnalare ad eccezione del diritto di passo carrale e pedonale citato in appresso.

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: I – residenza (2421/2)**

**Abitazione in villino [A7] sita in via I Maggio 11 (catastale via Cesare Battisti)**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** condominio non costituito, accesso indipendente.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**

Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** quota indivisa

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Sì – Accessibile e adattabile.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** uso esclusivo abitazione con assoluto divieto di installazione macchine da lavoro o esercizio di professioni o arti che arrechino disturb agli abitanti delle altre villette

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Nessuna

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Verifica positiva, nulla da segnalare.

**Avvertenze ulteriori:** Verifica positiva, nulla da segnalare. In prima analisi.

**Identificativo corpo:** L - autorimessa (2421/3)

**Autorimessa [C6] sita in via I Maggio 11 (catastale via Cesare Battisti)**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** condominio non costituito, accesso indipendente.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**

Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** quota indivisa

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Sì – Accessibile e adattabile.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** uso esclusivo pertinenza abitazione con assoluto divieto di installazione macchine da lavoro o esercizio di professioni o arti che arrechino disturb agli abitanti delle altre villette

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non necessario

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Nessuna

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Verifica positiva, nulla da segnalare.

**Avvertenze ulteriori:** Verifica positiva, nulla da segnalare. In prima analisi.

**Identificativo corpo:** M - area esterna (2421/4)

**Area urbana [F1] sita in via I Maggio 11 (catastale via Cesare Battisti)**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** condominio non costituito.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**

Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** quota indivisa

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Sì

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non necessario

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Nessuna

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Verifica positiva, nulla da segnalare.

**Avvertenze ulteriori:** Verifica positiva, nulla da segnalare.

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** I – residenza (2421/2)**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici che generano il valore di mercato dell'unità sono calcolate sulla base della scheda catastale associata. Si segnala che ampie porzioni interrate, destinata a spazi di manovra, così come l'area esterna a verde sono classificate come spazi comuni con autorimessa e area esterna e, in conseguenza, apprezzate in qualità, ma non in quantità tabellari.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
ambienti principali P. T-1	superf. esterna lorda	154,00	1,00	154,00
accessori interrati	superf. esterna lorda	138,00	0,50	69,00
balconi/terrazzi	superf. esterna lorda	13,00	0,33	4,29
		<b>305,00</b>		<b>227,29</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**Identificativo corpo:** L - autorimessa (2421/3)**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici che generano il valore di mercato dell'unità sono calcolate sulla base della scheda catastale associata.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	superf. esterna lorda	41,00	1,00	41,00
		<b>41,00</b>		<b>41,00</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri.

**Identificativo corpo:** M - area esterna (2421/4)**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici che generano il valore di mercato dell'unità sono calcolate sulla base della scheda catastale associata.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
area urbana	superf. esterna lorda	98,00	1,00	98,00
		<b>98,00</b>		<b>98,00</b>



**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**  
non divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:**



**Identificativo corpo: I – residenza (2421/2)**  
**Abitazione in villino [A7] sita in via I Maggio 11 (catastale via Cesare Battisti)**  
Occupato dai debitori e dai loro familiari

**Identificativo corpo: L - autorimessa (2421/3)**  
**Autorimessa [C6] sita in via I Maggio 11 (catastale via Cesare Battisti)**  
Occupato dai debitori e dai loro familiari

**Identificativo corpo: M - area esterna (2421/4)**  
**Area urbana [F1] sita in via I Maggio 11 (catastale via Cesare Battisti)**  
Occupato dai debitori e dai loro familiari



**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

sintetica comparativa parametrica (semplificata)

**12.2 Fonti di informazione:**

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale territorio di Bergamo;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
Uffici del registro di Bergamo;  
Ufficio Tecnico Comune di Ambivere;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino prezzi immobili F.I.M.A.A. 2021;  
Portali specializzati  
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): appartamenti semi-recenti €/mq 700,00-1.000,00.

**12.3 Valutazione corpi:**

**I – residenza (2421/2)**  
**Abitazione in villino [A7] sita in via I Maggio 11 (catastale via Cesare Battisti)**



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenza	227,29	€ 1.100,00	€ 250.019,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 250.019,00
presenza spazio verde aumento del 2.00%			€ 5.000,00
Valore corpo arrotondato			€ 255.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero arrotondato			€ 255.000,00
Valore complessivo diritto e quota arrotondato			€ 255.000,00

**L - autorimessa (2421/3)****Autorimessa [C6] sita in via I Maggio 11 (catastale via Cesare Battisti)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	41,00	€ 500,00	€ 20.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 20.500,00
Valore corpo			€ 20.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.500,00

**M - area esterna (2421/4)****Area urbana [F1] sita in via I Maggio 11 (catastale via Cesare Battisti)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
area urbana	98,00	€ 10,00	€ 980,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 980,00
Valore corpo			€ 980,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero arrotondato			€ 900,00
Valore complessivo diritto e quota arrotondato			€ 900,00

## Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale arrotondato	Valore diritto e quota arrotondato
I – residenza (2421/2)	Abitazione in villino [A7]	227,29	€ 255.000,00	€ 255.000,00
L - autorimessa (2421/3)	Autorimessa [C6]	41,00	€ 20.500,00	€ 20.500,00
M - area esterna (2421/4)	Area urbana [F1]	98,00	€ 900,00	€ 900,00

## 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

## Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 276.400,00

Valore diritto e quota

€ 276.400,00

## 12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 276.400,00

## 12.6 Regime fiscale della vendita

vendita da privato (imposte: registro 9%; ipotecaria fissa 50,00 €; catastale fissa 50,00 €)

Beni in **Ambivere (BG)**  
via Enrico Fermi n. 6

## Lotto: 005 – APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA E TERRENO

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: N - residenza (1289/701 graffato 1290/706).**

**Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Enrico Fermi 6**

Note: abitazione distribuita in due corpi distinti; il corpo più esteso ospita la residenza, ai piani terra e primo, quello meno esteso ospita il deposito pertinenziale che insiste sulla particella 1290, a piano primo.

#### Quota e tipologia del diritto

**1/3 di OMISSIS - Proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

#### Eventuali comproprietari:

OMISSIS – Quota: 1/3 – Tipologia del diritto: Proprietà

OMISSIS – Quota: 1/3 – Tipologia del diritto: Proprietà

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, CF OMISSIS, nata a OMISSIS, Proprietà per 1/3; OMISSIS, CF OMISSIS, nata a OMISSIS, Proprietà per 1/3; OMISSIS, CF OMISSIS, nato a OMISSIS, Proprietà per 1/3 foglio 1, particella 1289, subalterno 701 graffato foglio 1, particella 1290, subalterno 706 scheda catastale allegata 13/06/2001, prot. 6489.1, indirizzo Via ENRICO FERMI n. 6, piano T-1, comune A259, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, Totale superficie 159 mq, Totale escluse aree scoperte 148 mq, rendita € 361,52

Derivante da: Fusione prot. 170940 del 13/06/2001 in atti dal 13/06/2001

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): quota indivisa

#### Confini:

- a piano terra, residenza e cortile esclusivo in un sol corpo: via B. Ambiveri, a.u.i. (1288/701), cortile comune, mappale 1267 e mappale 1288;
- a piano primo, residenza: prospetto edificio su via B. Ambiveri, a.u.i. (1288/702), prospetto edificio su cortile comune e prospetto edificio su cortile esclusivo per due lati;
- a piano primo, deposito: prospetto edificio su cortile comune e prospetto edificio su via E. Fermi, particella 229 e a.u.i. (1288/702).

#### Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Verifica positiva, niente da segnalare.

**Identificativo corpo: O - autorimessa (1290/704).**

**Autorimessa [C6] sita in via Enrico Fermi 6**

Note: autorimessa fuori terra di buone dimensioni.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di OMISSIS - Proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

OMISSIS – Quota: 1/3 – Tipologia del diritto: Proprietà

OMISSIS – Quota: 1/3 – Tipologia del diritto: Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, CF OMISSIS, nata a OMISSIS, Proprietà per 1/3; OMISSIS, CF OMISSIS, nata a OMISSIS, Proprietà per 1/3; OMISSIS, CF OMISSIS, nato a OMISSIS, Proprietà per 1/3

foglio 1, particella 1290, subalterno 704, scheda catastale allegata 02/06/1999, prot. D03687.1, indirizzo Via ENRICO FERMI n. 6, piano T, comune A259, categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, Totale superficie 41 mq, rendita € 55,78

Derivante da: Variazione prot. BG0011086 del 01/06/1999 in atti dal 26/01/2023 Aggiornamento planimetrico n. D03687.1/1999; Variazione del 02/06/1999 in atti dal 02/06/1999 Divisione prot. D03687.1/1999; Variazione del 19/05/1999 in atti dal 19/05/1999 Divisione prot. D03281.1/1999; Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): quota indivisa

Confini: cortile comune e via E. Fermi, particella 229 per due lati e a.u.i. (1290/702).

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Verifica positiva, nulla da segnalare

**Identificativo corpo: P – terreno (1267).**

**Terreno [T] sito in via Enrico Fermi 6**

Note: area a prato in lato ovest a quota rialzata rispetto al piano cortile comune.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di OMISSIS - Proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

OMISSIS – Quota: 1/3 – Tipologia del diritto: Proprietà

OMISSIS – Quota: 1/3 – Tipologia del diritto: Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, CF OMISSIS, nata a OMISSIS, Proprietà per 1/3; OMISSIS, CF OMISSIS, nata a OMISSIS, Proprietà per 1/3; OMISSIS, CF OMISSIS, nato a OMISSIS, Proprietà per 1/3

foglio 9, particella 1267, estratto mappa allegato, comune A259, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie catastale 470 mq, reddito dominicale: € 2,91, reddito agrario: € 2,67

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/06/1988.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): quota indivisa  
 Confini: part. 196, part. 1289, part. 1288, part. 1290, part. 197, part. 198 e part. 202.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Verifica positiva, nulla da segnalare

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il lotto è costituito da un appartamento con deposito pertinenziale, una autorimessa e un terreno a verde privato, posti in zona tipicamente residenziale ai margini del tessuto storico più densamente edificato, in direzione delle pendici collinari locali.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (Ottimo), Scuole (nido, infanzia, primarie) (Ottimo), Servizi postali (Ottimo), Biblioteca (Ottimo), Centri commerciali (Buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Ponte San Pietro.

**Attrazioni paesaggistiche:** ambiti collinari, Fiume Brembo e ambiti fluviali a breve distanza.

**Attrazioni storiche:** Santuario della Beata Vergine Maria del Castello.

**Principali collegamenti pubblici:** autolinee di collegamento con il capoluogo provinciale entro 500 ml, stazione ferroviaria entro 1,5 km, SS 342 Bergamo-Lecco entro 1 km.

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]**

di cui al corpo **N - residenza (1289/701 graffato 1290/706)**

L'unità Immobiliare è principalmente distribuita ai piani terra e primo della porzione di testa in lato ovest di un fabbricato di datata edificazione. A piano terra la zona giorno: ingresso, soggiorno, cucina, bagno, saletta e ripostiglio; al piano primo: disimpegno, bagno e tre camere da letto, di cui una con balcone. La zona ripostiglio del piano terra, così come la distribuzione interna nella zona bagno, non ha trovato riscontri autorizzativi in atti UTC. L'esterno ha assegnata una area esclusiva, che lambisce il fronte sud e quello ovest, verso il terrapieno descritto al corpo P.

Oltre il cortile, dirimpetto il fronte principale, c'è una porzione pertinenziale di sottotetto a deposito, accessibile - senza comodità - attraversando una restante porzione di piano, di proprietà di terzi, mediante scala in appoggio alla facciata (quella trovata in visita priva di accessibilità in sicurezza). Pur di buone dimensioni, questa residenza è di appeal commerciale contratto in ragione della quota minoritaria (1/3) di eventuale offerta e delle irregolarità meglio descritte nel seguito.

Superficie complessiva di circa mq **287,00**

E' posta al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967 (ultima autorizzazione edilizia: 1974)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6 civico; ha un'altezza utile interna di circa m.

2,45 ml negli ambienti principali a terra e di circa 2,95 ml negli ambienti notte al primo.  
La porzione di fabbricato è composta da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui nessuno interrato.

**Stato di manutenzione generale:** normale

**Condizioni generali dell'immobile:** L'unità è in normali condizioni generali di manutenzione e presenta un modesto livello di finiture e impiantistica, da mantenere le facciate esterna e le relative protezioni.

### Caratteristiche descrittive

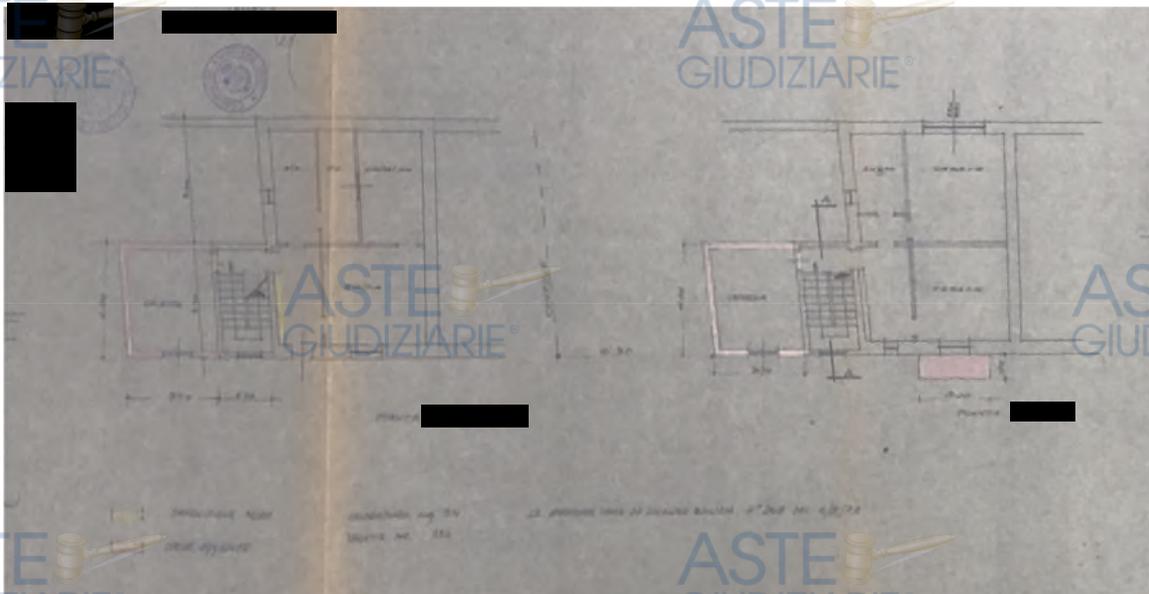
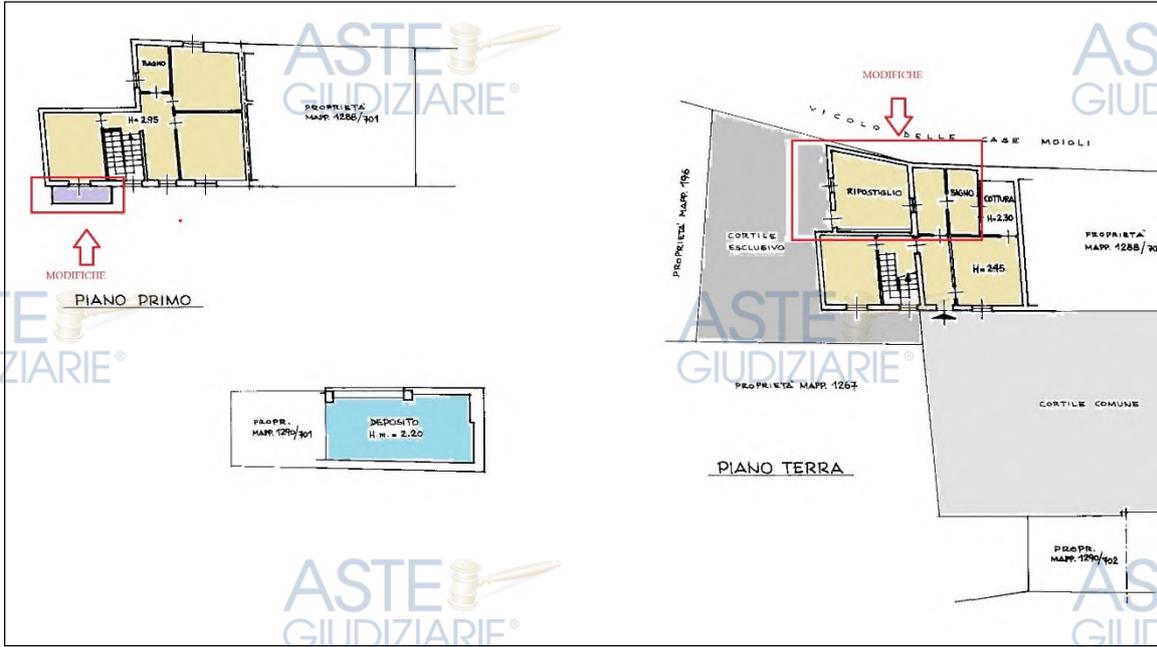
Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>ante</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>normali</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>normali</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>pietra</b> condizioni: <b>normali</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>normali</b>
Impianti	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V-380V</b> condizioni: <b>normali</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>rete</b> condizioni: <b>normali</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>generatore a gas</b>

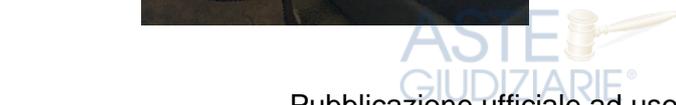
### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1974
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non rinvenuta
Note	Istanza Agibilità non rinvenuta in archivio
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo a gas
Stato impianto	normale
Potenza nominale	Da verificare
Epoca di realizzazione/adequamento	1974
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
<b>Scarichi:</b>	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO





Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**di cui al corpo **O - autorimessa (1290/704)**

Autorimessa di 41 mq catastali al piano terrato del corpo separato posto oltre al cortile, in fronte alla residenza: l'accesso è a fianco dell'ingresso strada, tramite portone a doppio battente in lamiera verniciata. La superficie della unità è a battuto; le pareti e la copertura, voltata, sono in muratura. Pur in condizioni di trascurata manutenzione, non presenta evidenti criticità all'esame visivo.

Superficie complessiva di circa mq **41,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6 civico; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 ml

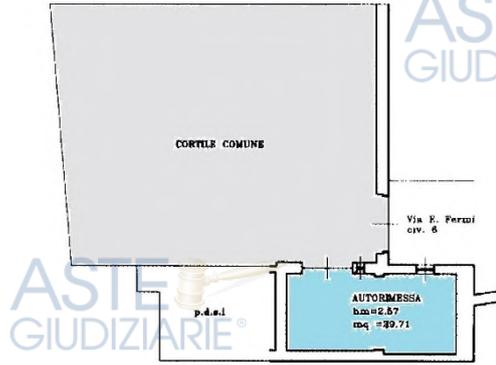
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi, tutti fuori terra.

**Stato di manutenzione generale:** trascurato**Condizioni generali dell'immobile:** L'unità è in trascurate condizioni generali di manutenzione, ma presenta un ordinario livello di finiture e impiantistica per l'epoca di costruzione.**Caratteristiche descrittive**

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: <b>a volta</b> condizioni: <b>normali</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>coppi</b> coibentazione: <b>assenti</b> condizioni: <b>da ispezionare</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura</b> coibentazione: <b>assente</b> rivestimento: <b>tinteggiatura</b> condizioni: <b>da mantenere</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Note</i>	Non rinvenute certificazioni
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	No
<i>Stato impianto</i>	
<i>Potenza nominale</i>	
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



PIANO TERRA

distribuzione interna



esterno autorimessa



Interno autorimessa



Descrizione: **terreno [T]** di cui al corpo **P – terreno (1267)**

Terreno contermini al fabbricato residenziale, posto a quota rilevata rispetto a questo, con accesso da scala dal cortile comune. Destinato a prato, manutenzione normale.

Superficie complessiva di circa mq **470,00**

il terreno risulta di forma pressoché trapezoidale con orografia di acclività pianeggiante

Tessitura prevalente non disponibile analisi di dettaglio

Sistemazioni agrarie no

Sistemi irrigui presenti no

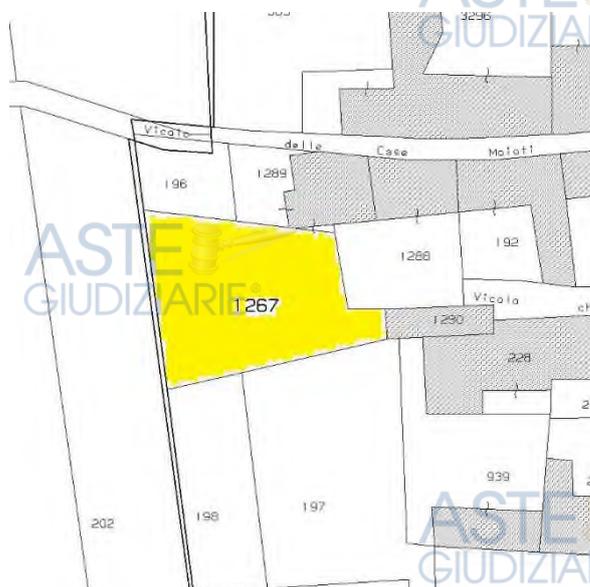
Colture erbacee no

Colture arboree no

Selvicolture no

**Stato di manutenzione generale:** normale

**Condizioni generali dell'immobile:** Normale



**3. PRATICHE EDILIZIE****Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Enrico Fermi 6****Numero pratica: Edificazione ante 1967****Numero pratica: 248/73**

Intestazione: Sig.ra OMISSIS

Tipo pratica: Licenza costruzione

Per lavori: Ampliamento fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione del OMISSIS

Rilascio del OMISSIS prot. OMISSIS Reg. Costr. OMISSIS

Varianti successive: Autorizzazione edilizia del OMISSIS

Abitabilità/agibilità non rinvenuta

**Dati precedenti relativi ai corpi:** N - residenza (1289/701 graffato 1290/706).**Autorimessa [C6] sita in via Enrico Fermi 6****Numero pratica: Edificazione ante 1967****Dati precedenti relativi ai corpi:** O - autorimessa (1290/704).**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: N - residenza (1289/701 graffato 1290/706).****Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Enrico Fermi 6**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piano terra: diversa distribuzione della zona bagno, che occupa anche parte del vano classificato come "aia" in Licenza; edificazione di un vano ripostiglio in aderenza al vano scala e alla saletta. Piano primo: diversa posizione del balcone sul prospetto sud.

Regolarizzabili mediante: PDC in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Realizzazione di: diversa distribuzione interna zona bagno; ampliamento della profondità del fabbricato, al piano, per verosimile realizzazione di vano ripostiglio in lato ovest (vano ripostiglio non rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Variante del 1974); diversa posizione balcone.

Oneri di regolarizzazione	
PDC in sanatoria per interni e balcone	€ 5.000,00
(PDC) demolizione vano ripostiglio	€ 15.000,00
<b>Totale oneri: € 20.000,00</b>	

Note: da analisi della scheda di PGT associata al corpo, è prescritto rilievo geometrico ai fini di una ristrutturazione edilizia volta alla trasformazione parziale delle caratteristiche esistenti con vincolo di non superamento della volumetria esistente. I costi sono computati considerando il deposito di un solo PDC parte a sanatoria (interni/balcone) parte a demolizione (vano ripostiglio). Il PDC andrà sottoscritto da tutti i Proprietari.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Identificativo corpo: O - autorimessa (1290/704).**

**Autorimessa [C6] sita in via Enrico Fermi 6**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

**Identificativo corpo: P – terreno (1267).**

**Terreno [T] sito in via Enrico Fermi 6**

Non sono presenti corpi di fabbrica insistenti sulla unità, pertanto si dichiara la conformità edilizia.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: N - residenza (1289/701 graffato 1290/706).**

**Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Enrico Fermi 6**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n. 9 del 18/06/2013
Ambito:	Nuclei di Antica Formazione
Norme tecniche di attuazione:	Art. 44 e Scheda Azione n. 8, con prescrizioni specifiche di: rilievo geometrico, ristrutturazione edilizia volta alla trasformazione parziale delle caratteristiche esistenti con rispetto della volumetria esistente - RIT
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI, ambientale (ex L. 42/04 art. 157)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Richiamo al vincolo ambientale e alla Scheda Azione n. 8 PGT
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

**Identificativo corpo: O - autorimessa (1290/704).**

**Autorimessa [C6] sita in via Enrico Fermi 6**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n. 9 del 18/06/2013
Ambito:	Nuclei di Antica Formazione
Norme tecniche di attuazione:	Art. 43 e Scheda Azione n. 8, con prescrizioni specifiche di: rilievo geometrico, ristrutturazione edilizia volta alla trasformazione parziale delle caratteristiche esistenti con rispetto della volumetria esistente - RIC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI, ambientale (ex L. 42/04 art. 157)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Richiamo al vincolo ambientale e alla Scheda Azione n. 8 PGT
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

**Identificativo corpo: P – terreno (1267).**

**Terreno [T] sito in via Enrico Fermi 6**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n. 9 del 18/06/2013
Ambito:	Ambito di valore agronomico - agricolo
Norme tecniche di attuazione:	Artt. 71-72
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI, ambientale (ex L. 42/04 art. 157)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: N - residenza (1289/701 graffato 1290/706).**

**Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Enrico Fermi 6**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione zona bagno e diversa posizione balcone rispetto alla Autorizzazione in variante.

Regolarizzabili mediante: Docfa

Descrizione delle opere da aggiornare: Diversa distribuzione spazi interni, ristrutturazione

Oneri di regolarizzazione	
Variazione scheda	€ 500,00
<b>Totale oneri: € 500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Variazione catastale a seguire pratica di sanatoria descritta alla Sezione Edilizia.

**Identificativo corpo: O - autorimessa (1290/704).**

**Autorimessa [C6] sita in via Enrico Fermi 6**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

**Identificativo corpo: P – terreno (1267).**

**Terreno [T] sito in via Enrico Fermi 6**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** Sig.ri OMISSIS, CF OMISSIS; OMISSIS, CF OMISSIS; OMISSIS, CF OMISSIS; **proprietario/i dal 24/05/2018 ad oggi.**

In forza di denuncia di successione in morte di OMISSIS, deceduta il OMISSIS, registrata a OMISSIS il 21/05/2019 ai nn. OMISSIS; trascritta a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS. Nota di trascrizione all'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità. Note: Proprietà per la quota di 1/3 ciascuno.

**Titolare/Proprietario:** Sig.ra OMISSIS, CF OMISSIS; **proprietario/i da ante ventennio al 24/05/2018 .**

In forza di Testamento in morte di OMISSIS il OMISSIS, registrata a OMISSIS il OMISSIS ai nn. OMISSIS; trascritta a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS – testamento per notaio dr. OMISSIS pubblicato il OMISSIS rep. OMISSIS. Nota di trascrizione all'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: Sì, accettazione espressa di eredità di OMISSIS da parte degli eredi OMISSIS trascritta in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Note: Proprietà per la quota intera.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì:** I titoli sono antecedenti il ventennio.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** N - residenza (1289/701 graffato 1290/706), O - autorimessa (1290/704), P – terreno (1267).

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Giudice del Tribunale di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 414.084,12; Importo capitale: € 391.084,12; iscritta il OMISSIS ai nn. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Contratto di comodato ad uso abitativo a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS; Derivante da: contratto comodato del 06/06/2022 registrato a OMISSIS in data OMISSIS al n. OMISSIS serie OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento del OMISSIS Numero OMISSIS trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** N - residenza (1289/701 graffato 1290/706),

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS s.r.l. contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Giudice del Tribunale di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 414.084,12; Importo capitale: € 391.084,12; iscritta il OMISSIS ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento del OMISSIS Numero OMISSIS trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento del OMISSIS Numero OMISSIS trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

O - autorimessa (1290/704), P – terreno (1267).

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se I beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

**Identificativo corpo: N - residenza (1289/701 graffato 1290/706).**

**Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Enrico Fermi 6**

Verifica positiva, nulla da segnalare.

**Identificativo corpo: O - autorimessa (1290/704).**

**Autorimessa [C6] sita in via Enrico Fermi 6**

Verifica positiva, nulla da segnalare.

**Identificativo corpo: P – terreno (1267).**

**Terreno [T] sito in via Enrico Fermi 6**

Verifica positiva, nulla da segnalare.

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: N - residenza (1289/701 graffato 1290/706).**

**Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Enrico Fermi 6**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** condominio non costituito.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**

Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** quota indivisa

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI – Accessibile e adattabile la residenza. NO – non accessibile il deposito in corpo separato.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Nessuna

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Verifica positiva, nulla da segnalare.

**Avvertenze ulteriori:** Al deposito in corpo separato si accede attraverso restante porzione del livello in proprietà a terzi esclusi dalla procedura: a oggi, l'accesso al piano si realizza con precarie condizioni di sicurezza mediante scala esterna in appoggio al fronte. Si rimanda ai precedenti capitoli per le questioni di regolarità.

**Identificativo corpo: O - autorimessa (1290/704).**

**Autorimessa [C6] sita in via Enrico Fermi 6**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** condominio non costituito.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**

Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** quota indivisa

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI – Accessibile.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non necessario

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Nessuna

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Verifica positiva, nulla da segnalare.

**Avvertenze ulteriori:** Verifica positiva, nulla da segnalare. In prima analisi.

**Identificativo corpo: P – terreno (1267).**

**Terreno [T] sito in via Enrico Fermi 6**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** condominio non costituito.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**

Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** quota indivisa

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO – accesso con scala dal cortile

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non necessario

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Nessuna

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Verifica positiva, nulla da segnalare.

**Avvertenze ulteriori:** Verifica positiva, nulla da segnalare.

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** N - residenza (1289/701 graffato 1290/706).

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Calcolo SEL sulla base degli elaborati grafici UTC autorizzati e catastali. Verifiche eseguite a campione in fase di sopralluogo con puntatore laser.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
ambienti principali P. T-1	superf. esterna lorda	150,00	1,00	150,00
ripostiglio P.T.	superf. esterna lorda	19,00	0,50	9,50
deposito in corpo separato	superf. esterna lorda	38,00	0,10	3,80
cortile esclusivo	superf. esterna lorda	80,00	0,10	8,00
		<b>287,00</b>		<b>171,30</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**Identificativo corpo:** O - autorimessa (1290/704).

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Calcolo SEL sulla base degli elaborati grafici UTC autorizzati e catastali. Verifiche eseguite a campione in fase di sopralluogo con puntatore laser.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	superf. esterna lorda	41,00	1,00	41,00
		<b>41,00</b>		<b>41,00</b>

**Identificativo corpo:** P – terreno (1267).

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Calcolo SEL sulla base degli elaborati grafici catastali.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
terreno	superf. esterna lorda	470,00	1,00	470,00
		<b>470,00</b>		<b>470,00</b>



## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non divisibile

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: N - residenza (1289/701 graffato 1290/706).**

**Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Enrico Fermi 6**

Occupato da OMISSIS (figlia dei debitori) e dai suoi familiari, in forza di contratto di comodato d'uso gratuito registrato il OMISSIS.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

**Opponibilità a terzi: SI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Identificativo corpo: O - autorimessa (1290/704).**

**Autorimessa [C6] sita in via Enrico Fermi 6**

Occupato dalla figlia dei debitori e dai suoi familiari, in assenza di formalità.

**Identificativo corpo: P – terreno (1267).**

**Terreno [T] sito in via Enrico Fermi 6**

Occupato dalla figlia dei debitori e dai suoi familiari, in assenza di formalità.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

sintetica comparativa parametrica (semplificata)

### 12.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale territorio di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio Tecnico Comune di Ambivere;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino prezzi immobili F.I.M.A.A. 2021;

Portali specializzati

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): appartamenti semi-recenti €/mc 700,00-1.100,00.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**12.3 Valutazione corpi:****N - residenza (1289/701 graffato 1290/706).  
Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Enrico Fermi 6**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenza	171,30	€ 700,00	€ 119.910,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 119.910,00
Valore corpo arrotondato			€ 120.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero arrotondato			€ 120.000,00
Valore complessivo diritto e quota arrotondato			€ 40.000,00

**O - autorimessa (1290/704).  
Autorimessa [C6] sita in via Enrico Fermi 6**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	41,00	€ 400,00	€ 16.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 16.400,00
Valore corpo arrotondato			€ 16.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero arrotondato			€ 16.500,00
Valore complessivo diritto e quota arrotondato			€ 5.500,00

**P – terreno (1267).  
Terreno [T] sito in via Enrico Fermi 6**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	470,00	€ 10,00	€ 4.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.700,00
Valore corpo arrotondato			€ 4.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero arrotondato			€ 4.800,00
Valore complessivo diritto e quota arrotondato			€ 1.600,00

## Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale arrotondato	Valore diritto e quota arrotondato
N - residenza (1289/701 grafato 1290/706)	Abitazione di tipo economico [A3]	171,30	€ 120.000,00	€ 40.000,00
O - autorimessa (1290/704)	Autorimessa [C6]	41,00	€ 16.500,00	€ 5.500,00
P - terreno (1267)	Terreno [T]	470,00	€ 4.800,00	€ 1.600,00

## 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 5.300,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, comprese demolizioni: € 25.000,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 111.000,00

Valore diritto e quota (1/3) € 37.000,00

## 12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 111.000,00

## 12.6 Regime fiscale della vendita

vendita da privato (imposte: registro 9%; ipotecaria fissa 50,00 €; catastale fissa 50,00 €)

12-02-2024

L'Esperto alla stima  
Ing. Barbara Ratti Carrara